



Dezernat IV	Az. 60.14.0 – 83.49	Datum 09.05.2005
-------------	---------------------	-------------------------

Nr. 295 / 2005

Betreff:
 Bebauungsplan Nr. 83.49 "**Seilwolff-Center**" in Mannheim-Neckarau

- Aufhebung der Beschlüsse vom 21.12.2004 (Beschlussvorlage Nr. 607/2004)
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Genehmigung des städtebaulichen Vertrages
- **Neuer Satzungsbeschluss**

Betrifft Antrag/Anfrage Nr. _____ Antragsteller/in: _____

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	11	12.07.2005		X		
2. Gemeinderat	18	26.07.2005	X			
3.						

Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige
 Neckarau

Finanzielle Auswirkungen ?

ja

nein

Beschluss/Antrag:

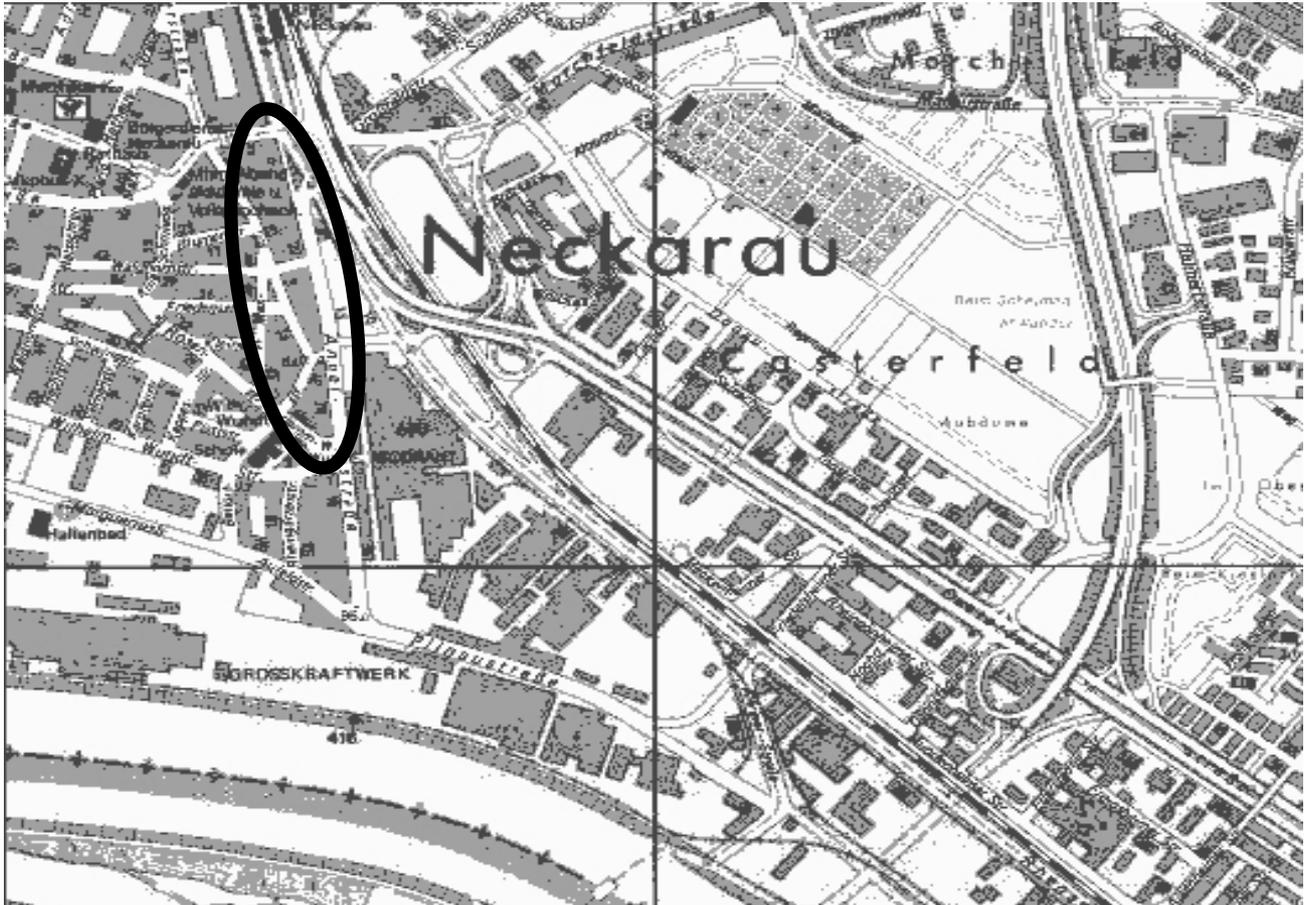
1. Die Beschlüsse des Gemeinderates zum Bebauungsplan Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" in Mannheim-Neckarau vom 21.12.2004 werden aufgehoben.
2. Den in der Beschlussanlage Nr. 1 dargelegten Beschlussvorschlägen zu den Anregungen und Hinweisen von Bürgern und den Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gem. § 4 BauGB wird zugestimmt.
3. Der städtebauliche Vertrag mit der HBB Projektgesellschaft Mannheim-Seilwolff mbH & Co KG (Beschlussanlage Nr. 2) wird genehmigt. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der Zuständigkeit ohne erneuten Beschluss des Gemeinderates andere Regelungen zu vereinbaren, soweit sich aus technischen, rechtlichen und sonstigen Gründen bei der vertraglichen Abwicklung Änderungen oder Ergänzungen als notwendig erweisen sollten.

4. Der Bebauungsplan Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" mit Datum vom 09. Mai 2005 (Beschlussanlagen Nr. 3 bis Nr. 5) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung (Beschlussanlage Nr. 6) und der Umweltbericht (Beschlussanlage Nr. 7), beide mit Datum vom 09. Mai 2005, werden gebilligt.
6. Der Bebauungsplan Nr. 83.49 ersetzt nach seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich den bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 "Alte Seilerei" sowie die Bebauungspläne Nr. 83/17 und Nr. 83/17.1 "Für das Gebiet zwischen der Casterfeldstraße und Rhenaniastraße südlich der Friedrich- und Morchfeldstraße".

Widder

Quast

Übersichtslageplan:



Nach der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 21.12.2004 entstand durch den Investor und Mietern des Einkaufszentrums vor dem Hintergrund zu erwartender künftiger Liberalisierungen des Ladenschlussgesetzes der dringende Wunsch, dass das Obergeschoss der Parkplatzanlage von den Kunden des Einkaufszentrums und/oder des geplanten Fitnessstudios auch während der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) genutzt werden kann. Hierzu wurde die Lärmuntersuchung ergänzt und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag geregelt, der dementsprechend geändert wurde. Zeichnerische und schriftliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von Änderungen nicht betroffen. Die Begründung wird in den entsprechenden Passagen redaktionell angepasst.

Auf Grund dieser Änderungen ist eine Aufhebung und Neufassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat erforderlich. Die Neufassung des Städtebaulichen Vertrages ist zu genehmigen.

Grundsätzlich muss jeder Bebauungsplan, dessen Entwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert wird, noch einmal ausgelegt werden (§ 3 Abs. 3 BauGB). Das ist in der Regel dann der Fall, wenn an den normativen Bestimmungen des Planwerkes, also den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Änderungen vorgenommen werden. Die Verpflichtung zu einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planung besteht auch bei der Besorgnis zusätzlicher oder anderer erheblicher nachteiliger Umweltwirkungen.

Bei Art und Umfang der Auslegung entscheidet der § 3 Abs. 3 BauGB noch dazwischen, ob durch die Änderung des Planes die Grundzüge der Planung berührt oder nicht berührt werden. Sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Letztlich ist auch hier eine Beteiligung der Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange vorgesehen, wenn auch in einem anderen Umfang.

Ein Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 3 sowie § 4 Abs. 4 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die vorgesehenen Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag, die redaktionell erweiterten Ausführungen und Klarstellungen in der Planbegründung, insbesondere in Bezug auf das ergänzte Schallgutachten, sind keine Änderungen im Sinne des § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB.

Die Ausführungen und Ergänzungen in Gutachten und Planbegründung haben keinen Ausfluss auf die dargestellten Auswirkungen der Planung, insbesondere auf die Anwohner der Angelstraße. Die Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag betreffen Maßnahmen zum Immissions- und Schallschutz, die den bisherigen Schutzstatus auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändern und die tatsächlich zu erwartenden Immissionen nicht verschlechtern.

Eine Nutzung des vorgesehenen offenen Parkdecks im 1. OG des geplanten Bauvorhabens im Sondergebiet ist für den Nachtzeitraum nach 22 Uhr für Kunden zulässig, soweit der im Bebauungsplan festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten wird. Dies ist durch die Umsetzung der im Schallgutachten von Masuch + Olbrisch ermittelten und dargestellten Schutzmaßnahmen möglich. So kann im Ergebnis der Bebauungsplan mit den bestehenden Festsetzungen umgesetzt werden, ohne dass ein formales Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 4 BauGB erforderlich wird.

Dieser Prozess der Konkretisierung des Schallschutzes, auch im Hinblick auf das bauordnungsrechtliche Verfahren, wird durch einen erneuten Satzungsbeschluss des Gemeinderates bestätigt.

Für die ehemaligen Betriebsflächen der Firma Seilwolff im Stadtteil Neckarau wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept die Errichtung eines Einkaufszentrums mit rd. 10.000 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für die Beseitigung des derzeit dort bestehenden städtebaulichen Missstandes der Rohbau-Ruine zu schaffen. Weiterhin sind Gewerbeflächen zur Bestandssicherung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geplant.

Der Geltungsbereich umfasst neben den ehemaligen Betriebsflächen die Angelstraße zwischen Wilhelm-Wundt-Platz und dem Kreuzungsbereich zur Casterfeld- und Friedrichstraße, inklusive der Verkehrsinsel mit Zugang zur Morchfeldunterführung sowie ein Teilstück der Rhenaniastraße bis zum Werksgelände der Südkabel GmbH (ehemals ABB Kabel und Draht).

Der Geltungsbereich ist identisch mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 "Alte Seilerei". Der neue Bebauungsplan wird mit seinem In-Kraft-Treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Regelungen ersetzen.

Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Mannheim und der Nachbargemeinden, eine umfeldverträgliche Verkehrsabwicklung sowie zu ergreifende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen wurden gutachterlich untersucht und die Ergebnisse der Untersuchungen in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

Die allgemeine Vorprüfung umweltrelevanter Belange sowie die Kinderfreundlichkeitsprüfung durch die Stadt Mannheim wurde durchgeführt.

Die Stadt Mannheim kam im Rahmen ihrer allgemeinen Vorprüfung umweltrelevanter Belange zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auf einige Umweltaspekte verbunden sind, so dass eine Prüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt wurde, die im Umweltbericht dargelegt ist. Bei dem Umweltbericht handelt es sich – als Auszug aus der Begründung – um eine eigenständige Unterlage in der Beschlussanlage (Beschlussanlage 7).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine zweiwöchige Auslegung der Planunterlagen beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center und beim Bürgerdienst Neckarau im Zeitraum vom 03.05.2004 bis zum 17.05.2004.

Mit dem Schreiben vom 26. März 2004 wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gemäß § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" informiert und um eine Stellungnahme bis zum 26. April 2004 gebeten. Die Verfahrens- und abwägungsrelevanten Anregungen wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch eine vierwöchige Auslegung der Planunterlagen beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center und beim Bürgerdienst Neckarau im Zeitraum vom 26.07.2004 bis zum 25.08.2004.

Mit dem Schreiben vom 15. Juli 2004 wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gemäß § 4 (1) BauGB von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" informiert und um eine Stellungnahme bis zum 03. September 2004 gebeten. Es gingen weder verfahrensrelevante Anregungen, noch Anregungen, die eine Änderung der Planinhalte zur Folge haben, ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Anregungen gegen die Planung hervorgebracht.

Auf Basis weiterer Bodenerkundungen während des Verfahrens wurde gegenüber der Billigungsfassung die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, auf die entsorgungsrelevanten Bereiche nördlich und südlich des bestehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes zurückgezogen. Eine erneute öffentliche Auslegung der Planung wird dadurch nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden.

Im städtebaulichen Vertrag (Beschlussanlage 2) ist die Durchführung und die Finanzierung folgender Erschließungsmaßnahmen zwischen der Stadt Mannheim und dem Vorhabenträger geregelt:

- Neubau der Straße "Alte Seilerei"
- Umbaumaßnahmen an der Rhenaniastraße
- Wiederherstellung der vorhandenen Gehwegflächen im Sondergebiet
- Rückbau der bestehenden Straßenflächen der Angelstraße im Einmündungsbereich zur Casterfeldstraße
- Umbau der Angelstraße im Bereich der Morchfeldunterführung zu einem verkehrsberuhigten Bereich sowie
- gestalterische Vorgaben (Ansichten des Bauvorhabens und Gestaltungsplan der Freiflächen im Sondergebiet) und
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen, die nicht Bestandteil planungsrechtlichen Regelungsgehaltes sind.

Für diese Maßnahmen entstehen der Stadt Mannheim keine Kosten.

Zur Verbesserung der Verknüpfung der bestehenden Einkaufslagen in der Friedrichstraße und dem geplanten Einkaufszentrum werden der Bereich zwischen dem Platz an der Friedrichstraße, dem Platz an der Morchfeldunterführung, sowie Bereiche der Angelstraße städtebaulich aufgewertet.

Für die Umgestaltung des Platzes an der Friedrichstraße sind zur Zeit keine Mittel eingestellt. Es ist aber in einem ersten Schritt vorgesehen das Gelände der Toilettenanlage zu entfernen und die Glascontainer abzusenken. Als weitere Maßnahme plant die Stadt Mannheim die Morchfeldunterführung behindertengerecht umzubauen. Die Beantragung der zum Umbau notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 800.000.- € ist für die nächste Haushaltsberatung vorgesehen. Der Vorhabenträger hat sich im städtebaulichen Vertrag zur Zahlung eines zweckgebundenen Betrages von 60.000.-€ für die gestalterische Anpassung des Platzes an der Morchfeldunterführung im Zusammenhang mit dessen Umbau verpflichtet.

Während dieses Bebauungsplanverfahrens ist durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) das Baugesetzbuch in wesentlichen Punkten geändert worden und am 20.07.2004 in Kraft getreten. Gemäß der Überleitungsvorschriften § 244 Abs. 2 BauGB 2004 wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, dieses Bebauungsplanverfahren nach den Bestimmungen des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende zu führen.

Der Bebauungsplanentwurf (Beschlussanlage) ist in den Unterlagen, die an die Gemeinderäte versandt werden, nicht enthalten. Ein farbiges Exemplar des Bebauungsplanentwurfes hängt aber bei der Sitzung aus und wurde den Geschäftsstellen der Fraktionen und Gruppierungen zur Verfügung gestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist außerdem in einer verkleinerten Darstellung sowie die schriftlichen Festsetzungen als Anlage zum Sachverhalt beigelegt.

Der Bezirksbeirat Neckarau wurde in nichtöffentlicher Sitzung am 18.03.2004 und in öffentlicher Sitzung am 24.03.2004 über den Aufstellungsbeschluss informiert. wurden folgende Ergebnisse erzielt:

Nichtöffentliche Sondersitzung 18.03.2004

Anlage 1.4.1

Der Bezirksbeirat wird über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert. Der Vorhabenträger erläutert sein Planungskonzept und die damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen.

Der Bezirksbeirat weist auf den hohen Stellenwert des Vorhabens am Ortseingang von Neckarau im Zusammenhang mit der Verbindung zur Friedrichstraße und der Umgestaltung der Morchfeldunterführung hin.

Es wird von der Verwaltung deutlich gemacht, dass für die Umgestaltung in größerem Umfang keine Investitionsmittel im Haushalt vorhanden sind. Seitens des Vorhabenträgers wird dargestellt, dass für ihn die Gestaltung des Vorplatzes vor dem Seilwolff-Gebäude sowie eine verträgliche Verkehrsabwicklung einen hohen Stellenwert besitze, aber weitere städtebauliche Maßnahmen im Umfeld nicht durch den Vorhabenträger leistbar sind.

Es wird vereinbart, dass zur möglichen Einbindung der Neckarauer Händler in das Einkaufscenter eine gesonderte Sitzung mit der Gemeinschaft der Selbstständigen stattfinden soll.

(Information: Die Gemeinschaft der Selbstständigen Neckarau und der Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung haben am 18.05.2004 gemeinsam mit dem Investor eine Informationsveranstaltung für die ansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt)

Zusammenfassend ist der Bezirksbeirat Neckarau über die Entwicklung auf dem Seilwolff-Gelände sehr erfreut und wünscht dem Investor ein gutes Gelingen.

Öffentliche Sitzung 24.03.2004

Anlage 1.4.2

Der Bezirksbeirat wird über die Aufstellung des Bebauungsplanes, über das Baukonzept und die angestrebte Terminierung des Vorhabens informiert. Es sei geplant, bis Ende 2004 eine Baugenehmigung auszusprechen, damit der Investor zu Beginn des Jahres 2005 mit dem Bau starten könne, um das Objekt bis Ende 2005 fertig zu stellen.

Die genaue Anbindung des Vorhabens an den Stadtteil werde in einer Verkehrsuntersuchung geprüft und in das Verfahren übernommen. Dies gelte auch für die im Geltungsbereich befindliche Angelstraße.

Es wird vom Bezirksbeirat gefordert, dass die Morchfeldunterführung zeitnah umzubauen sei und die Angelstraße fahrradfreundlicher zu gestalten sei.

Es wird von der Verwaltung dargelegt, dass die Angelstraße sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinde und im Planverfahren eine Lösung zu finden sei. Der Investor werde zwar für eine Verbesserung des Platzes vor dem Seilwolff-Gebäude sorgen, die Planungen für die Morchfeldunterführung seien jedoch eine städtische Planung, für die die erforderlichen Mittel zur Haushaltskonsolidierung gesperrt seien, auch wenn diese Mittel bereits eingestellt waren.

Vom Bezirksbeirat wird erklärt, dass das Projekt eine breite Zustimmung findet und an die Neckarauer Gewerbetreibenden appelliert, sich ebenfalls dort zu engagieren.

Öffentliche Sitzung 06.04.2005

Dem Bezirksbeirat Neckarau wurden die vom Investor gewünschten Änderungen - Ergänzung des Parkens nach 22:00 Uhr auf dem oberen Parkdeck und die dadurch notwendigen Schallschutzmaßnahmen - sowie die damit einhergehende Notwendigkeit der Aufhebung und Neufassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat, erläutert.

INHALT	Seite
BESCHLUSSANLAGE 1: BETEILIGUNG	1
1. Frühzeitige Beteiligung	1
1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	1
1.1.1 Südkabel GmbH	1
1.2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	2
1.2.1 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	3
1.2.2 Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald	3
1.2.3 Landesdenkmalamt Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege	4
1.2.4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim	4
1.2.5 MVV Energie AG, MVV 6.22 Rohrnetze/Anlagen	5
1.2.6 MVV Energie AG, MVV 6.23 Strom-/Telekommunikationsanlagen/-netze	5
1.2.7 MVV Energie AG, MVV 1.10.06 Privat und Geschäftskunden	5
1.2.8 Deutsche Telekom AG, T-Com PTI 13	6
1.2.9 Verkehrsclub Deutschland e.V. (VCD) Mannheim	6
1.2.10 BUND, Kreisgruppe Mannheim / Umweltforum Mannheim	8
1.2.11 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) Mannheim	9
2. Öffentliche Auslegung	9
2.1 Stellungnahmen von Bürgern	9
2.2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung	9
2.2.1 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim	10
 BESCHLUSSANLAGE 3: BEBAUUNGSPLAN	 16 - 19
 BESCHLUSSANLAGE 4: SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN	 20 - 24
 BESCHLUSSANLAGE 5: SCHRIFTLICHE HINWEISE	 25 - 29
 BESCHLUSSANLAGE 6: BEGRÜNDUNG	
1. Planungsgrundlagen und Plangebiet	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
1.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung	5
1.4 Erschließungssituation	6
1.5 Bestehende Bebauungspläne	7
1.5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35	7
1.6 Gegenüberstellung bisherige Planung / aktuelle Planung	7
2. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	8
2.1 Regionalplan	8
2.2 Flächennutzungsplanung	8
2.3 Modell Räumlicher Ordnung	8
2.4 Zentrenkonzept	9

2.5 Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim	9
2.6 Allgemeine Vorprüfung umweltrelevanter Belange	10
2.7 Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
2.8 Kinderfreundlichkeitsprüfung Mannheim (KFP-MA)	12
2.9 Vorliegende Untersuchungen und Gutachten	12
2.10 Übersicht Aufstellungsverfahren	14
3. Planungskonzeption	15
(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
3.1 Beschreibung des Planvorhabens	15
3.2 Städtebauliche Verbesserungen im öffentlichen Raum	16
3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
3.4 Standortbedingungen des Planvorhabens	17
3.5 Merkmale des Vorhabens gem. Pkt. 1 Anlage 2 UVPG i.V.m. § 2a (1) Nr. 1 BauGB	18
3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gem. § 2a (2) Nr. 3 BauGB	18
4. Ermittlung und Beschreibung des Bestandes im Untersuchungsraum	19
(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
4.1 Menschen	19
4.1.1 Lärm	19
4.1.2 Geruchsemissionen	19
4.2 Tiere und Pflanzen	19
4.3 Boden	20
4.3.1 Bodenverunreinigungen	20
4.3.2 Kampfmittel	22
4.4 Wasser	22
4.5 Klima und Luft	23
4.6 Landschaft	24
4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
5. Umweltrelevante Auswirkungen der Planung	24
(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
5.1 Menschen	25
5.1.1 Lärm	25
5.1.2 Geruchsemissionen	32
5.2 Tiere und Pflanzen	33
5.3 Boden	33
5.4 Wasser	34
5.5 Klima und Luft	34
5.6 Landschaft	35
5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	35
5.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen gem. § 2a (1) Nr. 3 BauGB	36
5.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	36
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	42
gem. § 2a Abs. 3 BauGB (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
7. Weitere Auswirkungen der Planung	43
7.1 Auswirkung auf die Raum- und Zentrenverträglichkeit	43
7.2 Auswirkung auf die Verkehrsentwicklung	48
7.3 Ver- und Entsorgung	51
7.4 Denkmalschutz	52

8. Abwägung und Begründung der Festsetzungen	52
8.1 Wesentliche Belange in der Abwägung und Begründung der Festsetzungen	52
8.1.1 Überschreitung der Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet	52
8.1.2 Umwelt, Natur- und Landschaft	54
8.1.2.1 Vermeidung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	54
8.1.2.2 Ausgleichsmaßnahmen	55
8.1.2.3 Boden- und Grundwasserschutz	56
8.1.2.4 Schallschutz	57
8.1.3 Raum- und Zentrenverträglichkeit	59
8.1.4 Verkehrsabwicklung	60
8.1.5 Denkmalschutz	60
8.2 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes	61
8.2.1 Städtebaulicher Vertrag	61
8.2.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren	63
8.3. Standortalternativen / Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten gem. § 2a (1) Nr. 5 BauGB	63
9. Zusammenfassende Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	63
9.1 Art der baulichen Nutzung	63
9.2 Maß der baulichen Nutzung	66
9.3 Überbaubare Grundstücksflächen	67
9.4 Bauliche Höhen	68
9.5 Verkehrsflächen	68
9.6 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen	69
9.7 Beschränkung luftverunreinigender Stoffe	69
9.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	69
9.9 Grünordnerische Maßnahmen	71
10. Städtebauliche Übersichtsdaten	71
11. Maßnahmen zur Verwirklichung	71

BESCHLUSSANLAGE 7: UMWELTBERICHT

1	Allgemeine Vorprüfung umweltrelevanter Belange	1
2	Prüfung der Umweltverträglichkeit	2
2.1	Beschreibung des Planvorhabens	3
2.1.1	Städtebauliche Verbesserungen im öffentlichen Raum	3
2.1.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
2.1.3	Standortbedingungen des Planvorhabens	5
2.1.4	Merkmale des Vorhabens gem. Pkt. 1 Anlage 2 UVPG i.V.m. § 2a (1) Nr. 1 BauGB	5
2.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gem. § 2a (2) Nr. 3 BauGB	6
2.3	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Bestandes im Untersuchungsraum	6
2.3.1	Menschen	6
2.3.1.1	Lärm	7
2.3.1.2	Geruchsemissionen	7
2.3.2	Tiere und Pflanzen	7
2.3.3	Boden	8

2.3.3.1	Bodenverunreinigungen	8
2.3.3.2	Kampfmittel	10
2.3.4	Wasser	10
2.3.5	Klima und Luft	11
2.3.6	Landschaft	12
2.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	12
2.4	Umweltrelevante Auswirkungen der Planung	12
2.4.1	Menschen	13
2.4.1.1	Lärm	13
2.4.1.2	Geruchsemissionen	20
2.4.2	Tiere und Pflanzen	21
2.4.3	Boden	21
2.4.4	Wasser	22
2.4.5	Klima und Luft	22
2.4.6	Landschaft	23
2.4.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigung ²⁰ gem. § 2a (1) Nr. 3 BauGB	23
2.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
2.6.1	Ausgleichsmaßnahmen	24
2.6.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	24
2.7	Abwägung	29
2.7.1	Umwelt, Natur- und Landschaft	29
2.7.1.1	Vermeidung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
2.7.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	30
2.7.1.3	Boden- und Grundwasserschutz	31
2.7.1.4	Schallschutz	32
2.8	Standortalternativen / Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten gem. § 2a (1) Nr. 5 BauGB	34
2.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	34

ANLAGE ZUR BESCHLUSSANLAGE 1: Originalstellungennahmen

BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine zweiwöchige Auslegung der Planunterlagen beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center und beim Bürgerdienst Neckarau im Zeitraum vom 3. Mai 2004 bis zum 17. Mai 2004.

Mit dem Schreiben vom 26. März 2004 wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen gemäß § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" informiert und um eine Stellungnahme bis zum 26. April 2004 gebeten.

Folgende Planunterlagen waren dem Schreiben in Kopie oder digital beigefügt:

- Planzeichnung Vorentwurf
- Begründung mit allgemeiner Vorprüfung der Umweltverträglichkeit
- Projektskizzen des Vorhabenträgers
- Rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 "Alte Seilerei"
- Abschlussprotokoll der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) zum V+E-Plan Nr. 83/35

Bezüglich der umweltrelevanten Faktoren wurden die Angeschriebenen auf die 1994 durchgeführte Umwelterheblichkeitsprüfung und die damaligen Einwendungen hingewiesen. Die in der ebenfalls beigefügten Verteilerliste gekennzeichneten Stellen wurden um ergänzende Stellungnahmen zur Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung sowie zur Umwelterheblichkeitsprüfung gebeten.

Es ging eine Stellungnahme von Bürgern ein. In den von den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch eine vierwöchige Auslegung der Planunterlagen beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center und beim Bürgerdienst Neckarau im Zeitraum vom 26.07.2004 bis zum 25.08.2004. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Mit dem Schreiben vom 15. Juli 2004 wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gemäß § 4 (1) BauGB von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" informiert und um eine Stellungnahme bis zum 03. September 2004 gebeten. Es gingen weder verfahrensrelevante Anregungen, noch Anregungen, die eine Änderung der Planinhalte zur Folge haben, ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Anregungen gegen die Planung hervorgebracht.

1. Frühzeitige Beteiligung

1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

1.1.1 Südkabel GmbH (ehemals ABB Kabel + Draht)

Anlage 1.1.1

Da wir direkte Angrenzer des Bebauungsplangebietes Nr. 83/49 sind, muss sichergestellt sein, dass daraus keine negativen Folgen auf unsere Aktivitäten auf unserem Areal entstehen können.

Stellungnahme:

In der Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan 83.49 wurden in die Berechnungen die gewerblichen Aktivitäten des Betriebes als Vorbelastung für das Bebauungsplangebiet und dessen Umfeld mit einbezogen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan 83/41 "für das Gebiet Kabel und Draht in MA-Neckarau" keine Beschränkungen der Lärmemissionen vorsieht, wurden die Planungswerte der DIN 18005/1 für Industrie- (GI) und Gewerbegebiete (GE) zugrunde gelegt. Eine Einschränkung der gewerblichen Tätigkeiten der Südkabel GmbH besteht durch die unmittel-

telbare Nähe zu den bestehenden Wohnnutzungen. Im Geltungsbereich sind außer der stark eingeschränkten Form des Wohnens für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sonstigen Sondergebiet, so dass vom Plangebiet gegenüber der Bestandssituation keine weiteren Restriktionen für die Entwicklungsmöglichkeiten der Südkabel GmbH ausgehen.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt. Durch die Lärmuntersuchung und deren Folgerungen für den Bebauungsplan und die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist sicher gestellt, dass durch die Planung keine negativen Folgen für den Gewerbebetrieb der Südkabel GmbH entstehen. Modifikationen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

1.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Übersicht der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen gem. § 4 BauGB

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme eingegangen	Keine Hinweise und Anregungen	Beachtenswerte Hinweise und Anregungen
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim			s. Anlage 1.2.1
Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald Mannheim			s. Anlage 1.2.2
Polizeipräsidium Mannheim		X	
Regierungspräsidium Karlsruhe		X	
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Karlsruhe, Ref.12, Bau- u. Kunstdenkmalpflege	X		
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Karlsruhe, Ref.22, Archäologische Denkmalpflege			s. Anlage 1.2.3
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim Amt für Arbeits- und Umweltschutz			s. Anlage 1.2.4
Staatliches Forstamt Weinheim	X		
MVV Energie AG Mannheim MVV 6.22, Rohrnetze / Anlagen			s. Anlage 1.2.5
MVV Energie AG Mannheim MVV 6.23, Strom-/Telekomm.-Anlagen /-netze			s. Anlage 1.2.6
MVV Energie AG Mannheim MVV 5.30, Utility Services		X	
MVV Energie AG Mannheim MVV 1.10.06, Energievers.- und Umweltkonzepte			s. Anlage 1.2.7
MVV Verkehr AG Mannheim (MVV 7.14)		X	
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG, Heidelberg		X	
Deutsche Telekom AG , T-Com PTI 13 , Mannheim			s. Anlage 1.2.8
Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e. V. , Begegnungsstätte westl. Unterstadt	X		
Stadtjugendring Mannheim e. V.		X	
Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e. V.	X		
Verkehrsclub Deutschland e. V. (VCD), Mannheim			s. Anlage 1.2.9

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme eingegangen	Keine Hinweise und Anregungen	Beachtenswerte Hinweise und Anregungen
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Kreisgruppe Mannheim			s. Anlage 1.2.10
Umweltforum Mannheim			s. Anlage 1.2.10
Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) Mannheim			s. Anlage 1.2.11
Katholischer Gesamtstiftungsrat Mannheim		X	
Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim	X		
Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald, Mannheim	X		
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim		X	
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Büro Mannheim	X		
Gemeinde Brühl	X		
Stadt Schwetzingen	X		

1.2.1 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Anlage 1.2.1

Die Planung folgt den Zielen des Flächennutzungsplanes der Verbesserung der Nahversorgung und Stützung der Oberzentrumsfunktion. Es entstehen keine negativen Wirkungen auf die Zentrenhierarchie. Anregungen werden nicht vorgetragen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes wird begrüßt. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Verkaufsflächen im Sondergebiet und dem Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet wird die Raum- und Zentrenverträglichkeit planungsrechtlich gesichert.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Modifikationen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

1.2.2 Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald

Anlage 1.2.2

Da mit dem aktuellen Planentwurf vergleichbare Ziele wie mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 83/35 verfolgt werden, das Vorhaben dem Zentrenkonzept, dem Flächennutzungsplan und der geplanten Teilfortschreibung des Regionalplans, Plankapitel 2.2.5 "Einzelhandels-großprojekte" entspricht, stimmen wir diesem Planentwurf zu.

Stellungnahme:

Die Zustimmung des Regionalverbandes zur Planung wird begrüßt. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Verkaufsflächen im Sondergebiet und dem Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet wird die Raum- und Zentrenverträglichkeit planungsrechtlich gesichert.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Modifikationen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

1.2.3 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege

Anlage 1.2.3

Es bestehen keine Bedenken. Es erfolgt der Hinweis, dass bei Auffinden bisher unbekannter archäologischer Funde im Plangebiet das Landesdenkmalamt zu informieren ist.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die folgende Modifikation wird durchgeführt:

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass, wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe zu melden sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

1.2.4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim Amt für Arbeits- und Umweltschutz

Anlage 1.2.4

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Vertiefende Aussagen zur Umweltverträglichkeit in Bezug auf Lärm und Geruchsimmissionen können erst nach Vorliegen des schalltechnischen Gutachtens getroffen werden.

Stellungnahme:

Die schalltechnische Stellungnahme liegt mittlerweile vor. Die Ergebnisse wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden bzw. Bestandteil der Regelungen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Mannheim und dem Vorhabenträger. Bezogen auf die Geruchsimmissionen wurde auf die Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35 zurück gegriffen, nach der die zulässigen Schwellenwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für die vorgesehenen Nutzungen nicht überschritten werden.

Beschlussempfehlung:

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Mannheim erhält im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut Gelegenheit Stellung zum Bebauungsplan zu beziehen. Modifikationen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

1.2.5 MVV Energie AG Mannheim, MVV 6.22 Rohrnetze/Anlagen**Anlage 1.2.5**

Es bestehen keine Einwände. Es werden Hinweise zu vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen, Leitungssicherungsmaßnahmen bei Baumaßnahmen und zu Baumpflanzungen gegeben. Ein Bestandsplan der Versorgungsleitungen ist beigelegt.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt und diesbezügliche Abstimmungen getroffen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Modifikationen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

1.2.6 MVV Energie AG Mannheim,**Anlage 1.2.6****MVV 6.23 Strom-/Telekommunikationsanlagen/-netze**

1. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Angelstraße keine Baumpflanzungen möglich sind.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der geplanten Stellplatzanlage zwei in Betrieb befindliche Trafostationen befinden.
3. Es werden Hinweise zur Bauausführung, zur Kostenzuordnung und zu Schutzmaßnahmen während Baumaßnahmen gegeben.

Stellungnahme:

Zu 1: Das Grünordnungskonzept des Vorhaben- und Erschließungskonzeptes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht weiter verfolgt. Es sind im Bebauungsplan keine Baumpflanzungen in der Angelstraße vorgesehen.

Zu 2: Im Zuge der Erschließungsplanungen für den südlichen Teilbereich des Plangebietes werden mit der MVV über den Verbleib bzw. für die MVV kostenneutralen Verlegung der Trafostationen getroffen.

Zu 3: Die Hinweise werden im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt und diesbezügliche Abstimmungen getroffen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt. Modifikationen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

1.2.7 MVV Energie AG Mannheim, MVV 1.10.06 Privat- u. Geschäftskunden**Anlage 1.2.7**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine leitungsgebundene Versorgung mit Fernwärme möglich ist, während eine Gasversorgung in diesem Bereich auf Dauer nicht gesichert ist.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Konkretisierung des Bauvorhabens die Anschlussmöglichkeiten geprüft und abgestimmt.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt. Modifikationen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

1.2.8 Deutsche Telekom AG, T-Com PTI 13, Mannheim**Anlage 1.2.8**

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass die ursprünglich in einer Kabelkanalanlage auf dem Grundstück befindliche Telekommunikationsleitung derzeit provisorisch am Bauzaun befestigt ist und mit dem vorherigen Vorhabenträger eine für die Deutsche Telekom AG kostenneutrale Erdrückverlegung vereinbart war.

Stellungnahme:

Das Schreiben der Deutschen Telekom AG wurde an den aktuellen Vorhabenträger weitergeleitet. Im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung wird mit der Telekom eine Neuverlegung abgestimmt werden.

Beschlussempfehlung:

Die Anlage der Telekom wird in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt. In den Bebauungsplanunterlagen sind keine Modifikationen erforderlich.

1.2.9 Verkehrsclub Deutschland e. V. (VCD), Mannheim**Anlage 1.2.9**

1. Die Anbindung Angelstraße in die Friedrichstraße ist zu sperren und als Fußgängerzone zu gestalten.
2. Die Anbindung Angelstraße an die Casterfeldstraße ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
3. Die Angelstraße zwischen Waldhornstraße und Casterfeldstraße ist als verkehrsberuhigt auszuweisen und zu gestalten.
4. Die Einkaufsmall soll einen direkten Zugang in Verlängerung Waldhornstraße erhalten.
5. Auf dem Platz nördlich des Seilwolff-Gebäudes soll eine größere Fahrradstellplatzanlage errichtet werden.
6. Auf den Zulaufstraßen zum Seilwolff-Gelände soll der Radverkehr berücksichtigt werden.
7. Es sollen drei bis vier Car-Sharing-Stellplätze auf dem Seilwolff-Gelände berücksichtigt werden.
8. Im Seilwolff-Gebäude sollen Nahverkehrsfahrkarten angeboten werden.
9. Es sind z.B. an der Kreuzung Steubenstraße/Speyererstraße Beschilderungen vorzunehmen, die sicherstellen, dass der Verkehr zum Seilwolff-Center nicht durch Neckarau und den Almenhof rollt.

Stellungnahme:

Zu 1-3:

Das Verkehrskonzept zur Anbindung des Seilwolff-Centers und zu verkehrslenkenden Maßnahmen in den Straßen im Geltungsbereich sieht für die Angelstraße nördlich der Planstraße "Alte Seilerei" Einbahnstraßenregelungen vor. Zur Sicherung der im Erschließungskonzept vorgesehenen Verkehrsbeziehungen sowie der Realisierung einer Entlastung der Angelstraße ist ein Rückbau im Bereich des Anschlusses an die B 36 vorgesehen .

Künftig kann sowohl aus Richtung Norden als auch von Süden kommend von der B 36 nicht mehr in die Angelstraße eingebogen werden. Die Zufahrt aus Richtung Norden ist ausschließlich über die Verbindungsfahrbahn aus Richtung Friedrichstraße vorgesehen und kann aufgrund der Erschließungsfunktion für die Anlieger und das Autohaus nicht als Fußgängerzone gestaltet werden.

Eine Ausfahrt aus der Angelstraße in die B 36 soll ausschließlich als Rechtsabbieger in Richtung Süden möglich sein, d.h. dass die Angelstraße im Abschnitt zwischen Anliegerstraße und B 36 zur Einbahnstraße wird. Die vorhandenen Fahrbahnflächen können zugunsten der nicht

motorisierten Verkehrsteilnehmer reduziert und entsiegelt werden. Der Kreuzungsbereich wird dementsprechend auf ein Mindestmaß reduziert.

Entsprechend dieses Konzeptes wird durch das Herausdrängen des Durchgangsverkehrs eine Verkehrsberuhigung der Angelstraße erreicht. Eine Neugestaltung der Angelstraße im angesprochenen Bereich ist aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt Mannheim, wie in den Planunterlagen vermerkt, nicht möglich. Durch die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches mit der Casterfeldstraße in Kombination mit dem zukünftigen Platz nördlich des Seilwolff-Gebäudes wird die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich erheblich verbessert.

Zu 4:

Der nördliche Haupteingang des Einkaufszentrums liegt rund 50 Meter von der Einmündung Waldhornstraße, ein weiterer Zugang zur Angelstraße rund 80 Meter von der Einmündung entfernt. Auf diese Art und Weise ist die Mall aus dem unmittelbar angrenzenden Wohnbereich gut zu erreichen. Da für die Einzelhandelsflächen teilweise schon Mietverträge geschlossen worden, ist eine Neuordnung der Zugänge nicht mehr möglich.

Zu 5:

Auf dem nördlichen Vorplatz sind Fahrradstellplätze in einem der zentrenintegrierten Lage angemessenen Umfang vorgesehen. Diese werden jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 6:

In dem Abschnitt der Rhenaniastraße, die Bestandteil des Geltungsbereiches ist, ist die Anlage eines separaten Radweges geplant. Der durch die Einbahnstraßenregelung und den Rückbau der Angelstraße führt zu einer erzielbaren Verkehrsentslastung sowie zu einer fahrradfreundlicheren Situation. Für den Bau weiterer Radwege im weiteren Umfeld des Plangebietes stehen der Stadt Mannheim zurzeit keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Zu 7:

Die Einrichtung von Car-Sharing-Parkplätzen auf dem Seilwolff-Gelände ist vertraglich zwischen den Betreibern von Car-Sharing-Modellen und dem zukünftigen Betreiber des Parkhauses zu treffen. Die Einrichtung ist grundsätzlich möglich, aber nicht Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplanes.

Zu 8:

Der Verkauf von Nahverkehrskarten ist sowohl im bestehenden Gebäude als auch in den Shops des Einkaufszentrums grundsätzlich möglich und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Zu 9:

In einem gewissen Umfang sind Beschilderungen zur Lenkung des Kundenverkehrs vorgesehen, die jedoch noch nicht festgelegt sind. Die in der Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben berechnete Verkehrsverteilung geht von rd. 670 Kfz/Tag aus Richtung Neckarauer Straße/Norden aus, von denen ein Teil auch schon heute die Verkehrsverbindung Neckarauer Straße nutzt. Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens und der zu erwartenden geringen Neuverkehre in den angesprochenen Bereichen erscheint eine Beschilderung dort entbehrlich.

Beschlussempfehlung:

Aus den genannten Gründen werden die Anregungen teilweise berücksichtigt. Folgende Modifikationen werden durchgeführt:

Begründung: Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und das Verkehrskonzept werden in der Begründung aktualisiert.

Städtebaulicher Vertrag: Es werden Regelungen über den Rückbau der Kreuzung Angelstraße/Casterfeldstraße und die Entsiegelung von Flächen getroffen.

Im Übrigen werden die Anregungen zurückgewiesen.

**1.2.10 Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland,
Kreisgruppe Mannheim****Anlage 1.2.10**

1. Der BUND empfiehlt eine höhere Bebauung des Areals mit zusätzlichen Wohn- und Büronutzungen.
 2. Geeignete Dachflächen sollten mit Fotovoltaik-Anlagen ausgerüstet werden und das Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke gesammelt werden.
 3. Die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV sollen im Mittelpunkt der Verkehrsplanung stehen.
- Das Umweltforum Mannheimer Agenda 21 schließt sich der Stellungnahme an.

Stellungnahme

Zu 1:

Die Stadt Mannheim begrüßt die Rücknahme der geplanten baulichen Höhen im Geltungsbereich gegenüber der drei- bis sechsgeschossigen Planungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35. Die maximal zulässigen Höhen von 9m bzw. 11m an der Angelstraße und 14 Metern an der Rhenaniastraße orientieren sich am Bestand. Diese Höhenentwicklung läßt zu einer verträglichen Belichtung der Wohnhäuser an der Angelstraße zu und ist andererseits ausreichend den Verkehrslärm der B 36 und der Bahnstrecke für die dortigen Anwohner zu reduzieren.

Zu 2:

Aufgrund des Umstandes, dass der stark überwiegende Teil der Dachflächen des Einkaufszentrums als Parkdeck genutzt werden soll, ist die Ausrüstung mit Fotovoltaik-Anlagen in einem wirtschaftlich vertretbaren Umfang nicht möglich. Die Art der Entsorgung des Niederschlagswassers ist Bestandteil der Erschließungsplanung und grundsätzlich möglich. Der Bebauungsplan trifft darüber keine Aussagen.

Zu 3:

Das Verkehrskonzept sieht im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens verkehrlenkende Maßnahmen und einen Rückbau der Kreuzung Angelstraße/Casterfeldstraße vor, um das Einkaufszentrum für Fußgänger und Radfahrer besser erreichbar zu machen.

Eine Ausfahrt aus der Angelstraße in die B 36 soll ausschließlich als Rechtsabbieger in Richtung Süden möglich sein, d.h. dass die Angelstraße im Abschnitt zwischen Anliegerstraße und B 36 zur Einbahnstraße wird. Die vorhandenen Fahrbahnflächen können zugunsten der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer reduziert und entsiegelt werden.

Entsprechend dieses Konzeptes wird durch das Herausdrängen des Durchgangsverkehrs eine Verkehrsberuhigung der Angelstraße erreicht. Durch die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches mit der Casterfeldstraße in Kombination mit dem zukünftigen Platz nördlich des Seilwolff-Gebäudes wird die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich sowie die gefahrlose Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessert.

Durch die Stadtbahnlinie 1 und die Bushaltestelle unmittelbar nördlich des zukünftigen Platzes ist das Einkaufszentrum sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Durch den von der MVG geplanten Kompaktbahnhof Friedrichstraße für Busse und Stadtbahn soll eine weitere Verbesserung erreicht werden.

Beschlussempfehlung

Aus den genannten Gründen werden die Anregungen teilweise berücksichtigt. Folgende Modifikationen werden durchgeführt:

Begründung: Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und das Verkehrskonzept werden in der Begründung aktualisiert.

Städtebaulicher Vertrag: Es werden Regelungen über den Rückbau der Kreuzung Angelstraße/Casterfeldstraße getroffen.

Im Übrigen werden die Anregungen zurückgewiesen.

1.2.11 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) Mannheim**Anlage 1.2.11**

Der ADFC begrüßt die Planung und bittet die Stadt Mannheim, den Investor darauf aufmerksam zu machen, dass die Anlage hochwertiger Fahrradstellplätze den Einzugsbereich für das Vorhaben vergrößert.

Stellungnahme:

Es sind seitens des Vorhabenträgers Fahrradstellplätze in angemessenem Umfang auf dem zukünftig gestalteten Vorplatz nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff vorgesehen. Die Fahrradstellplätze sind jedoch nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Die Anzahl und die Qualität der Fahrradstellplätze wird in den nachfolgenden Detailplanungen konkretisiert.

Beschlussempfehlung:

Dem Hinweis wird gefolgt und in der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Modifikationen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

2. Öffentliche Auslegung**2.1 Stellungnahmen von Bürgern**

Während der vierwöchigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center und beim Bürgerdienst Neckarau im Zeitraum vom 26.07.2004 bis zum 25.08.2004 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Übersicht der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen gem. § 4 BauGB

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme eingegangen	Keine Hinweise und Anregungen	Beachtenswerte Hinweise und Anregungen
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim		X	
Raumordnungsverband Rhein-Neckar	X		
Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald Mannheim		X	
Polizeipräsidium Mannheim		X	
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Karlsruhe, Ref.12, Bau- u. Kunstdenkmalpflege	X		
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Karlsruhe, Ref.22, Archäologische Denkmalpflege	X		
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim Amt für Arbeits- und Umweltschutz		X	
MVV Energie AG Mannheim MVV 6.22, Rohrnetze / Anlagen		X	
MVV Energie AG Mannheim MVV 6.23, Strom-/Telekomm.-Anlagen /-netze	X		
MVV Energie AG Mannheim MVV 5.30, Utility Services	X		
MVV Energie AG Mannheim MVV 1.10.06, Energievers.- und Umweltkonzepte	X		

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme eingegangen	Keine Hinweise und Anregungen	Beachtenswerte Hinweise und Anregungen
MVV Verkehr AG Mannheim (MVV 7.14)	X		
Deutsche Telekom AG , T-Com PTI 13 , Mannheim		X	
Verkehrsclub Deutschland e. V. (VCD), Mannheim	X		
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Kreisgruppe Mannheim	X		
Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) Mannheim		X	
Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald, Mannheim	X		
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim			s. Anlage 1.3.1
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Büro Mannheim	X		
Gemeinde Brühl		X	
Stadt Schwetzingen	X		

2.2 .1 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim

Anlage 1.3.1

Aus Sicht der IHK bestehen keine Bedenken zu der Planung. Als nicht unproblematisch wird die Verkehrserschließung für die aus dem Süden kommenden Kunden des Einkaufszentrums angesehen. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Problem in der Detailplanung (Stauraum) ausreichend berücksichtigt wird.

Stellungnahme

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte Verkehrsuntersuchung hat auf Basis der sich aus dem Planvorhaben ergebenden, prognostizierten zusätzlichen Verkehre auch die Knotenpunkte im Umfeld auf ihre zukünftige Leistungsfähigkeit geprüft. Der Stauraum auf der B 36 wird im Kontext der geplanten Umbaumaßnahmen dieses Knotenpunktes als ausreichend für eine adäquate Verkehrsentwicklung bewertet.

Beschlussempfehlung:

Dem Hinweis wird gefolgt und in der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt. Modifikationen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Mannheim, vertreten durch den Oberbürgermeister,
dieser vertreten durch den Fachbereich 60 Bauverwaltung, Collinstraße 1, 68161 Mannheim
- nachfolgend Stadt -

und

der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Mannheim-Seilwolff mbH & Co. KG, Bernsteindre-
herweg 7, 23556 Lübeck,
vertreten durch den Geschäftsführer Harald Ortner ihrer zur alleinigen Vertretung berech-
tigten persönlich haftenden Gesellschafterin, der HBB Gewerbebau Projektgesellschaften mbH,
geschäftsansässig ebenda
- nachfolgend Investor oder HBB -

über

den Bau eines Einkaufszentrums und der erforderlichen Erschließungsanlagen im Rahmen
des Bebauungsplanes Nr. 83.49 „Seilwolff-Center“.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Investor plant und baut ein Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Seilwolff-Gelände in Mannheim-Neckarau auf der Grundlage des noch zu beschließenden Bebauungsplanes Nr. 83.49 der Stadt Mannheim. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Plan (Anlage 1) durch eine Balkenlinie gekennzeichnet.
- (2) Ein Anspruch auf Beschluss der Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch diese Vereinbarung nicht begründet.
- (3) Der Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2

Durchführung der Erschließungsmaßnahmen

- (1) Der Investor plant und stellt her:

in Abstimmung mit dem Fachbereich 61 (Städtebau) und den im Weiteren näher bezeichneten Stellen

- a) die verkehrlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet, einschließlich Beschilderung, Markierung und Anschlüssen an das bestehende Straßennetz (Fachbereich 68. Straßenbetrieb und Grünflächen) ,
- b) die Neu- bzw. Umgestaltung der städtischen Freiflächen an der Morchfeldunterführung unter Einbeziehung heutiger Straßenverkehrsflächen im Einmündungsbereich der Angelstraße, Casterfeldstraße und Friedrichstraße,
- c) die Anlagen zur Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen einschließlich der Anschlussrohre zum städtischen Kanal (Eigenbetrieb 69 Stadtentwässerung),
- d) das öffentliche Straßenbegleitgrün incl. Straßenbäume, wo dies realisierbar ist (Fachbereich 68 Straßenbetrieb und Grünflächen).

Der Straßenverlauf und der Umfang der Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus den diesem Vertrag beigefügten Anlagen 3, 3.1 und 3.2 (die vom Investor herzustellenden öffentlichen Flächen sind in Anlage 3 schraffiert dargestellt).

- (2) Die Leuchtenstandorte der öffentlichen Straßenbeleuchtung plant der Investor in Abstimmung mit den Fachbereichen 61 und 68, die technische Ausführung nach Vorgaben des Fachbereichs 68 Straßenbetrieb und Grünflächen. Der Investor lässt die Straßenbeleuchtung durch die MVV Energie AG erstellen.
- (3) Der Investor lässt für den Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EBS) auf dessen Kosten den öffentlichen Kanal in der neuen Verbindungsstraße zwischen der Rhenaniastraße und Angelstraße herstellen, wenn der EBS die Notwendigkeit für den Bau dieses Kanals feststellt. Voraussetzung für die Kostenübernahme ist, dass vorher ein Wettbewerb für den Kanalbau auf der Grundlage eines mit dem EBS abgestimmten Herstellungsplanes und Leistungsverzeichnisses durchgeführt wird. Die entstehenden Kosten werden dem Investor umgehend nach Fertigstellung und Rechnungslegung ersetzt.
Der Investor erlaubt der Stadt (EBS) auf deren Kosten die Wiederherstellung der Kanalverbindung auf dem nördlichen Teil seines Grundstückes. Solche baulichen Maßnahmen sind während der Bauzeit des Einkaufszentrums durchzuführen, die Wiederherstellung hat sich dem übrigen Bauablauf anzupassen. In diesem Fall stimmt der Investor zu, dass der Kanal dinglich oder durch öffentlich-rechtliche Baulast gesichert wird.
- (4) Der Investor verpflichtet sich, vor Baubeginn der Erschließungsanlagen die abgestimmte Herstellungsplanung (M = 1:250), den in Absprache mit dem Fachbereich 61 (Städtebau) beteiligten Ämtern und Dienststellen zur Kenntnis und der Möglichkeit zur Stellungnahme zu überlassen.

§ 3**Verunreinigungen des Untergrundes / Kampfmittel**

- (1) Die eventuell erforderliche Entsorgung von belastetem Material auf den öffentlichen Flächen im Gebiet des zu beschließenden Bebauungsplanes Nr. 83.49 gehört zu den Aufgaben des Investors und ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Baurecht und Umweltschutz auszuführen. Eventuell entstehende Kosten trägt die Stadt.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, die im Bereich des Sondergebietes nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes angetroffenen verunreinigten anthropogenen Auffüllschichten auszukoffern und den abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen, soweit dies für die spätere Platzgestaltung erforderlich ist.
Er verpflichtet sich ebenso die belasteten Recyclingmaterialien südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes, des so genannten Bereiches GWM 1 aus dem Bodengutachten des Sachverständigen Reutemann vom Mai/Juli 2004 (Beschlussanlage 6, Nr. 4.3 zum Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 83.49), im Rahmen der Baumaßnahme auszukoffern und den abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.
- (3) Für beide Teilbereiche sind gutachterlich im Vorfeld der Baumaßnahme repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen zu entnehmen und rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorzunehmen.
- (4) Für den Bereich des Gewerbegebietes südlich der geplanten Verbindungsstraße "Alte Seilerei" gilt, dass die im Untergrund befindlichen nachgewiesenermaßen belasteten anthropogenen Auffüllungen der im Bodengutachten des Sachverständigen Reutemann so genannten Bereiche S3, S5 und S7 im Rahmen des Umbaus der vorhandenen Stellplatzanlage entsorgt werden müssen. Hierzu ist im Rahmen des diesbezüglichen Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich ein Entsorgungskonzept durch den Investor zu erstellen.
- (5) Hinsichtlich eventueller Kampfmittelrückstände sind im Sondergebiet durch den Investor die aktuell nicht untersuchten Flächen nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes bis spätestens zum Baubeginn zu untersuchen und eventuelle Anomalien freizulegen und ggf. ordnungsgemäß zu entsorgen.

- (6) Die eventuell vorhandenen Kampfmittelrückstände im Bereich des Gewerbegebietes sind vom Investor im Rahmen eines diesbezüglichen Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich zu untersuchen und ggf. fachgerecht zu entsorgen.
- (7) Der Investor wird die Pflichten aus den Absätzen 4 und 6 gegebenenfalls auf zukünftige Eigentümer übertragen.
- (8) Der Investor übergibt der Stadt Kopien der Entsorgungsnachweise aus den Pflichten nach Absätzen 4 und 6.

§ 4

Bauverpflichtung

Der Investor verpflichtet sich, innerhalb von längstens 6 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung gemäß § 10 BauGB eine Baugenehmigung, für das in § 1 näher beschriebene Vorhaben im Bereich des Sondergebietes zu beantragen. Er verpflichtet sich ferner, das in § 2 Abs. 1 und § 1 näher bezeichnete Vorhaben innerhalb von 24 Monaten ab Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung vollständig entsprechend den genehmigten Bauplänen zu erstellen. Soweit Einzelheiten hierdurch nicht festgelegt sind, bestimmt sie der Investor.

§ 5

Nutzung von Flächen

- (1) Die Stadt stellt die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen, die für die öffentlichen Erschließungsanlagen benötigt werden, kostenfrei zur Verfügung.
- (2) Gestattungen für die Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenraum für das Bauvorhaben des Investors werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

§ 6**Technische Vorschriften**

- (1) Die Erschließungsanlagen sind, soweit nicht im Folgenden näher bestimmt, in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt Mannheim entsprechen.

Die Verpflichtungen nach der Baustellenverordnung obliegen dem Investor.

- (2) Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen

Der Investor stellt die öffentlichen Erschließungsanlagen nach den mit dem Fachbereich 61 abgestimmten Plänen her. Fachbereich 60 erhält einen kompletten Satz der Herstellungspläne und Leistungsverzeichnisse. Diese Unterlagen werden Vertragsbestandteil. Die zwischen dem Fachbereich 61 und dem Investor vereinbarten Pläne und Leistungsverzeichnisse sind der Vergabe von Aufträgen an Dritte zugrunde zu legen.

Vor der Vergabe von Aufträgen an Dritte bzw. vor Beginn von Arbeiten muss auf den Leistungsverzeichnissen vom Fachbereich 61 bestätigt sein, dass die Unterlagen genehmigt sind. Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Die Genehmigung und Zustimmung ist innerhalb von insgesamt maximal 15 Werktagen zu erteilen, wenn die Leistungsverzeichnisse den gemäß Satz 1 abgestimmten Plänen entsprechen.

Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

- (3) Erfüllt der Investor seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (4) Der Baubeginn für die einzelnen Abschnitte der Erschließungsanlagen ist mindestens 10 Tage vorher unter Angabe der vorgesehenen Einzelleistungen der zuständigen Fachstelle schriftlich mitzuteilen:

- Fachbereich 61 Städtebau
61.4 Planung und Bau von Erschließungsstraßen (Tel. 293-7537)

- Fachbereich 68 Straßenbetrieb und Grünflächen
68.1 Unterhaltung von Straßen (Tel. 293-7538)
68.2 Verkehrssteuerung und Straßentechnik (Tel. 293-7329)
68.3 Planen und Bauen von Grün- und Freiflächen (Tel. 293-7032)

- Eigenbetrieb Stadtentwässerung
69.220 Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen (Tel. 293-7378)

- MVV Energie AG (Tel. 290-3107)

Der Kanalanschluss der Straßenentwässerung und der Einbau der Regeneinläufe oder Rinnengitter gelten als gesonderte Bauabschnitte.

- (5) Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

- (6) Soweit in diesem Vertrag nicht anders vereinbart, gelten die Vorgaben des Fachbereich 61 Städtebau für das Planen und Bauen im öffentlichen Raum –Straßen, Wege, Plätze und Anlagen-, Handbuch in der Fassung vom Januar 2005, die dem Investor übergeben wurden (Anlage 4 – Auszug - Allgemeine Hinweise).

- (7) Die Abstimmung mit den Leitungsträgern (z. B. Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation - insbesondere Telekom und Manet-) ist vom Investor vorzunehmen mit dem Ziel, nachträgliche Eingriffe in die öffentlichen Straßen zu vermeiden.

- (8) Vermessung
Der Investor beauftragt den Fachbereich 62 (Geoinformation und Vermessung) mit der Durchführung aller erforderlichen Entwurfs- und Bauvermessungen und der Bestandsdokumentation nach Fertigstellung auf der Grundlage der HOAI sowie der Katastervermessung nach dem Vermessungsgesetz Baden-Württemberg.

§ 7

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Investor im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtungspflicht.
- (2) Der Investor haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Stadt, Fachbereich 60, das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährleistungsfrist wird auf fünf Jahre, bei Grünflächen auf 3 Jahre nach Ablauf der zweijährigen Anwuchspflege, festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen, ggf. in sich geschlossener Teilanlagen, schriftlich an. Die Abnahme bei Grünflächen und Einzelpflanzungen erfolgt nach der 2-jährigen Anwuchspflege. Die Stadt setzt einen Abnahmetag auf einen Tag innerhalb von drei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Investor gemäß §12 VOB/B gemeinsam ab-

zunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Wurden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

- (4) Im Falle des Verzuges ist die Stadt nach erfolgloser Fristsetzung berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

§ 9

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt übernimmt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen (§ 2 Abs. 1 und 2) diese kostenfrei für den Investor in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht. Die Regelungen in § 11 bleiben davon unberührt.
Der Investor übergibt vor, aber spätestens bei der Abnahme, die nach den Standards der Fachbereiche 61 und 69 gefertigten Bestandspläne der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der öffentlichen Kanäle.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt, vertreten durch den Fachbereich 68, bestätigt daraufhin schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung (Instandhaltung, Baulast).
- (4) Die Widmung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt; der Investor stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 10

Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung der sich aus § 2 Abs. 1 und 2 für den Investor ergebenden Verpflichtungen leistet er vor Baubeginn Sicherheit in Höhe von 250.000,00 € (in Worten: zweihundertfünfzigtausend EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes (§ 244 Abs. 2 AO), bei der eine Hinterlegung ausgeschlossen ist. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft (Absatz 3) gibt die Stadt, entsprechend dem abgenommenen Baufortschritt, Teilbeträge von der Erfüllungsbürgschaft frei.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach Abnahme der einzelnen Anlage (Kanal, Straßenbau, Straßenbeleuchtung / Verkehrseinrichtungen, Begrünung) leistet der Investor jeweils für die Dauer der Gewährleistung eine den Anforderungen des Absatz 1 entsprechende Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 13.000,00 €. Nach Eingang der letzten Gewährleistungsbürgschaft wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Die Gewährleistungsbürgschaften sind nach Ablauf der Gewährleistungsansprüche zurückzugeben.

§ 11

Kostenübernahme

- (1) Die vom Investor nach § 2 Abs. 1 herzustellenden Erschließungsanlagen werden nach unbeanstandeter Abnahme kostenlos der Stadt übereignet.
- (2) Der Investor übernimmt die Kosten für sämtliche öffentlichen Beleuchtungsanlagen (entsprechend § 2 Abs. 2) und die Stromkosten bis zur Übergabe an die Stadt, direkt gegenüber der MVV Energie AG. Eigentümer wird die Stadt.

- (3) Der Investor zahlt an die Stadt nach Fertigstellung der neuen öffentlichen Straße "Alte Seilerei" (Verbindungsstraße zwischen Rhenania- und Angelstraße) einmalig (1.456 m² x 28,46 €) pauschal 41.437,76 € für die an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossene Entwässerung dieser Straße.
- (4) Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und Übergabe der unter § 2 Abs.1 und 2 genannten Erschließungsanlagen und der Zahlung gemäß Abs. 3 ist eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne des §§ 127 ff BauGB oder gemäß KAG sowie sonstiger städtischer Satzung ausgeschlossen.
- (5) Der Investor zahlt nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung für sein Planvorhaben an die Stadt einmalig pauschal 60.000 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer für die bei der späteren Umgestaltung der Morchfeldunterführung erforderlichen Anpassung öffentlicher Flächen im Einmündungsbereich der Angelstraße, Casterfeldstraße und Friedrichstraße. Es handelt sich um die in der Anlage 5 schraffiert dargestellte Fläche.

§ 12

Besondere Bestimmungen

- (1) Maßnahmen zum Immissions- bzw. Schallschutz
 1. Eine Nutzung des vorgesehenen offenen Parkdecks im 1. Obergeschoss des geplanten Bauvorhabens im Sondergebiet (SO) ist für den Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) für Kunden zulässig, soweit der im Bebauungsplan festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) von $LW'' = 39 \text{ dB(A)}$ in der Nacht eingehalten wird. Die Einhaltung des IFSP wird gewährleistet durch die Umsetzung der im Lärmgutachten vom 24.03.2005 (Büro Masuch und Olbrisch) ermittelten und nachfolgend beschriebenen Schutzmaßnahmen (siehe Anlage 8).

Der Investor verpflichtet sich hiermit die folgende Schutzmaßnahmen durchzuführen:

- a) An der Südseite des Parkdecks parallel zur Planstraße Alte Seilerei ist zwischen Gebäudeteil G 1 und Spindel eine etwa 39 m lange Lärmschutzwand -LSW 1 (An-

- lage 7) auf dem Parkdeck zu errichten. Die Höhe muss mindestens 9,1 m über Angelstraße betragen.
- b) An der Ostseite des Getränkemarktes ist ebenfalls eine Lärmschutzwand -LSW 2 (Anlage 7) zu errichten. Die Höhe muss mindestens 12,7 m über Angelstraße betragen.
- c) Der westliche Teil der Stellplatzanlage ist auf einer Breite von etwa 15 m mit einem Lärmschutzdach zu versehen (siehe Anlage 7). Damit das Lärmschutzdach auch den Lärm der weiter westlich gelegenen Stellplätze wirksam abschirmt, muss die westliche Begrenzung des Lärmschutzdaches (maßgebliche Beugungskante) eine Höhe von mindestens 11,0 m über Angelstraße aufweisen.
- d) Die Fahrbahnoberfläche des Parkdecks im OG darf nicht höher als 7,10 m über der Angelstraße liegen.
- e) Zur Vermeidung von Abstrahlungen der Spindel muss diese weitgehend geschlossene Außenflächen aufweisen. Die nach Süden orientierten Außenwände müssen vollständig geschlossen ausgeführt werden. Dagegen sind Öffnungen in der nach Nordosten orientierten Außenfläche zulässig (siehe Anlage 7).
- f) Die zur Planstraße Alte Seilerei orientierte südliche Ausfahrt ist während der Nachtzeit mit einem Tor (kein Gitter) zu verschließen. Die Ausfahrt erfolgt in dieser Zeit über die Rhenaniastraße.
- g) Die genannten Lärmschutzeinrichtungen dürfen keine Öffnungen oder Schlitzlöcher aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/ m² haben
2. Bei bauordnungsrechtlich zu genehmigenden Veränderungen der baulichen Struktur auf dem Parkdeck, müssen Lärmschutzmaßnahmen im Einvernehmen mit der Stadt vom Investor bzw. seinem Rechtsnachfolger so angepasst werden, dass die festgelegten Lärmwerte nicht überschritten werden und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.
3. Die bestehende Diskothek soll im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten bleiben. Zusätzlich über die bauordnungsrechtlich geforderten und im Bereich des Gewerbegebietes bereits vorhandenen Stellplätze für die Diskothek hinaus, strebt

der Investor an, die Mitnutzung von Stellplätzen in der Tiefgarage für die Diskothekenbesucher zu ermöglichen.

4. Eine Anlieferung im Bereich der geplanten Straße „Alte Seilerei“ (Verbindungsstraße zwischen Rhenania- und Angelstraße) ist im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) unzulässig.
5. Die Anlieferungszone in der Straße „Alte Seilerei“ ist so zu errichten, dass nicht mehr als 4 Lkw zur gleichen Zeit be- bzw. entladen werden können.

(2) Baugestaltungs- und Werbekonzept für das Bauvorhaben

Zur Gewährleistung einer angemessenen Gestaltung des Projektes Seilwolff-Center hat der Investor die Gestaltungsplanung (Fassadenansichten, -begrünung, Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen, einschließlich Werbepylonen mit Angaben von Farben und Materialien) mit der Stadt unter Berücksichtigung von Mieterinteressen und Wirtschaftlichkeitsaspekten einvernehmlich abzustimmen:

1. Basis für die städtebauliche Qualität und Architektur des vom Investor geplanten Bauvorhabens sind die anliegenden Ansichten des Büros nhp partnership, Hamburg vom 30.09.04 (Anlage 6.1) sowie der Gestaltungsplan für die schraffiert dargestellte Freifläche im Bereich des Sondergebietes vom 03.08.04 Anlage 6.2).
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich diese Pläne im Rahmen des weiteren Planverfahrens noch ändern werden, so dass der letzte zwischen den Parteien abgestimmte Planungsstand zur Ausführung kommt. Der Investor ist dabei nur verpflichtet, wesentliche Änderungen abzustimmen. Er ist in der inneren Aufteilung der geplanten Gebäude frei.
3. Für das ehemalige Verwaltungsgebäude, dessen Fassaden unter Denkmalschutz stehen, gibt es eine mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmte Konzeption, die die Eingriffe in diese Bausubstanz regelt. Sofern der Investor andere Eingriffe plant, sind diese mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

§ 13

Kündigung

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

§ 14

Rechtsnachfolge

- (1) Der Investor hat die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen etwaigen Erwerber oder Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.
- (2) Bis zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen durch den Dritten, hat der Vorhabenträger für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aufzukommen.

§ 15

Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt. Entsprechendes gilt, wenn der Bebauungsplan für nichtig erklärt wird.

§ 16

Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird mit Genehmigung des Gemeinderates wirksam. Der Investor ist an sein Angebot bis zur Entscheidung des Gemeinderates gebunden, längstens jedoch bis 30.09.2005.

06.06.2005

§ 17**Schlussbestimmungen**

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

Mannheim,
Stadt Mannheim
Fachbereich Bauverwaltung

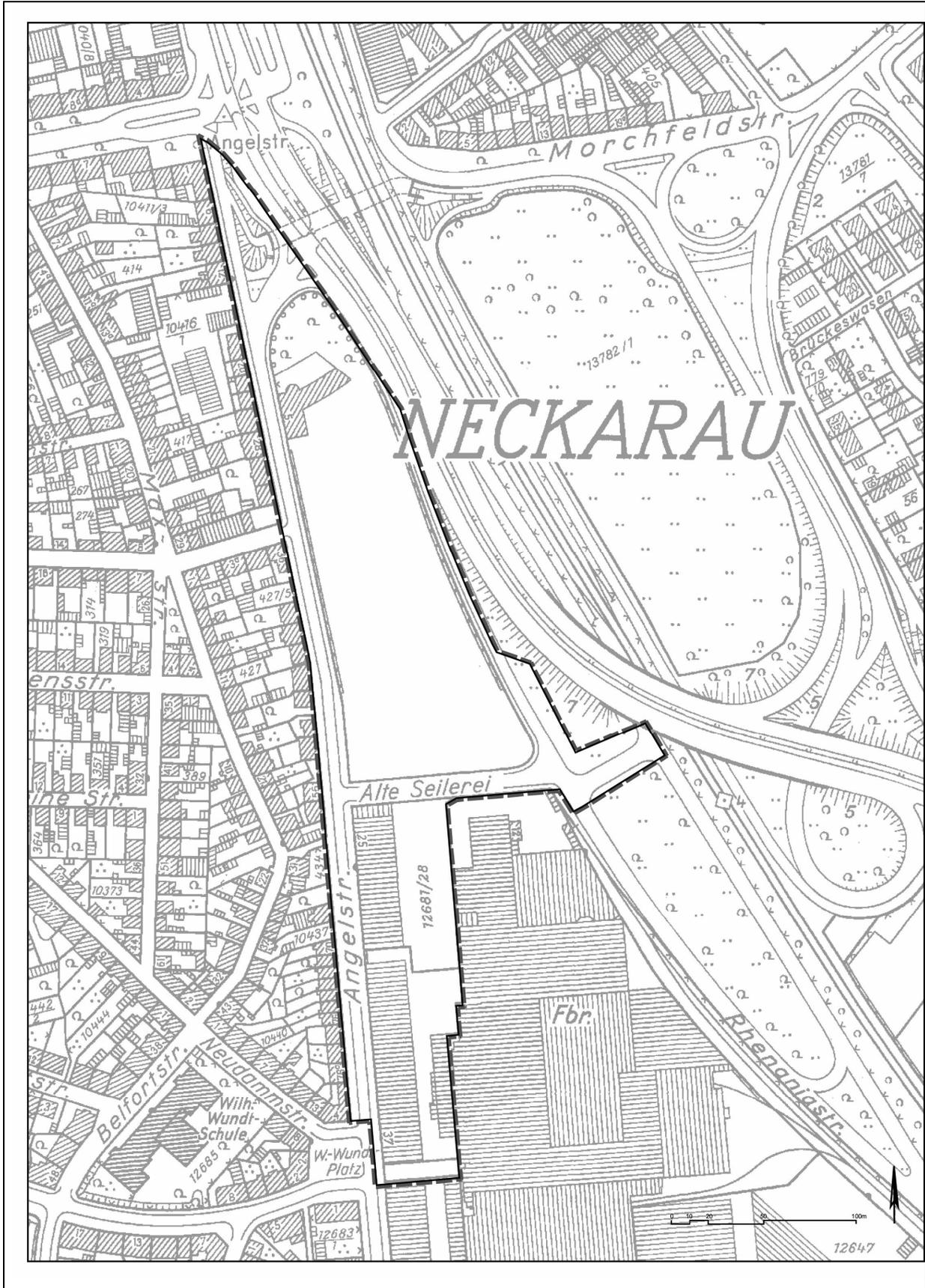
HBB Gewerbebau Projektgesellschaft
Mannheim-Seilwolff mbH & Co. KG

.....

.....

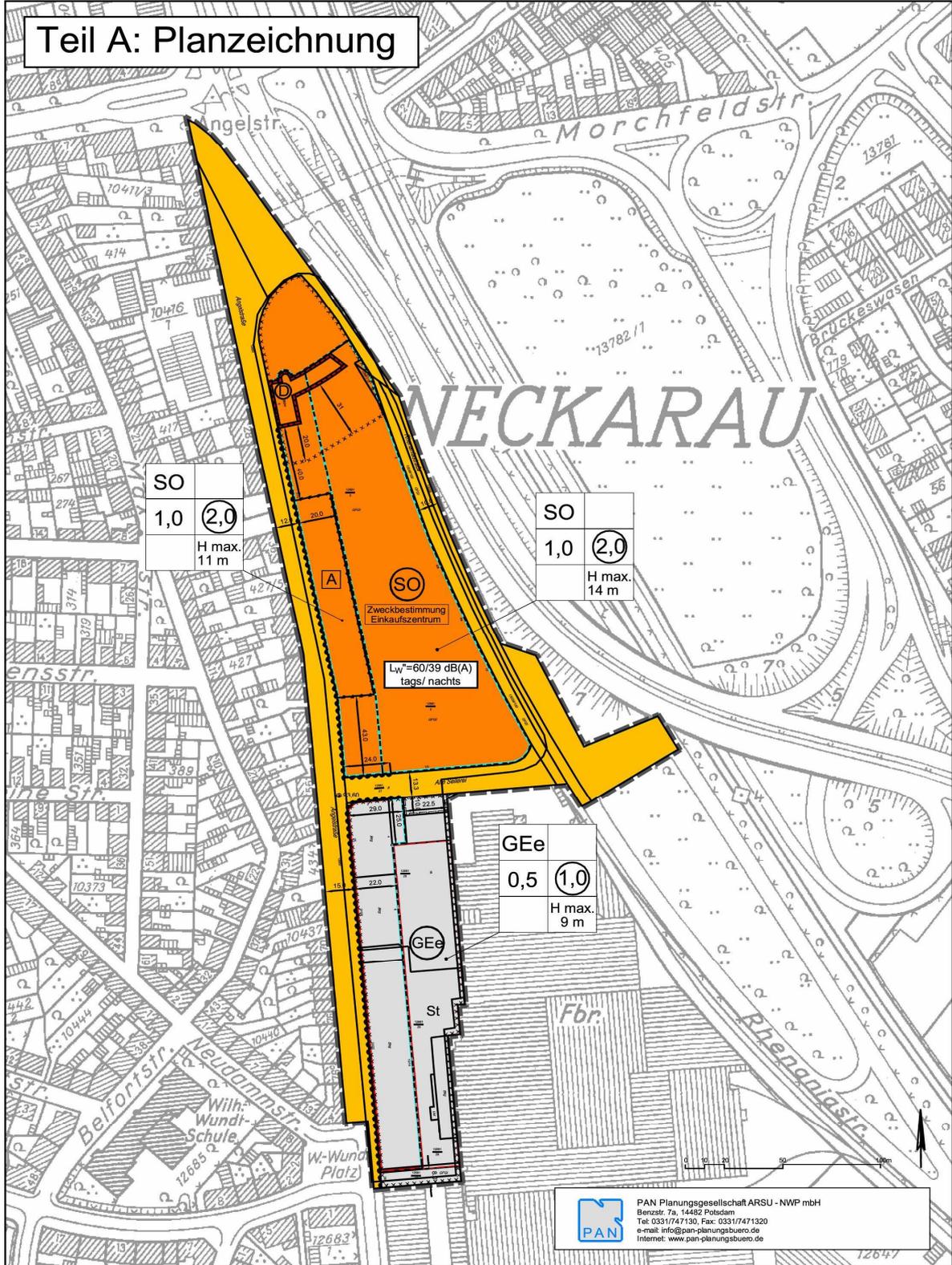
(Ortner)

Vertragsgebiet

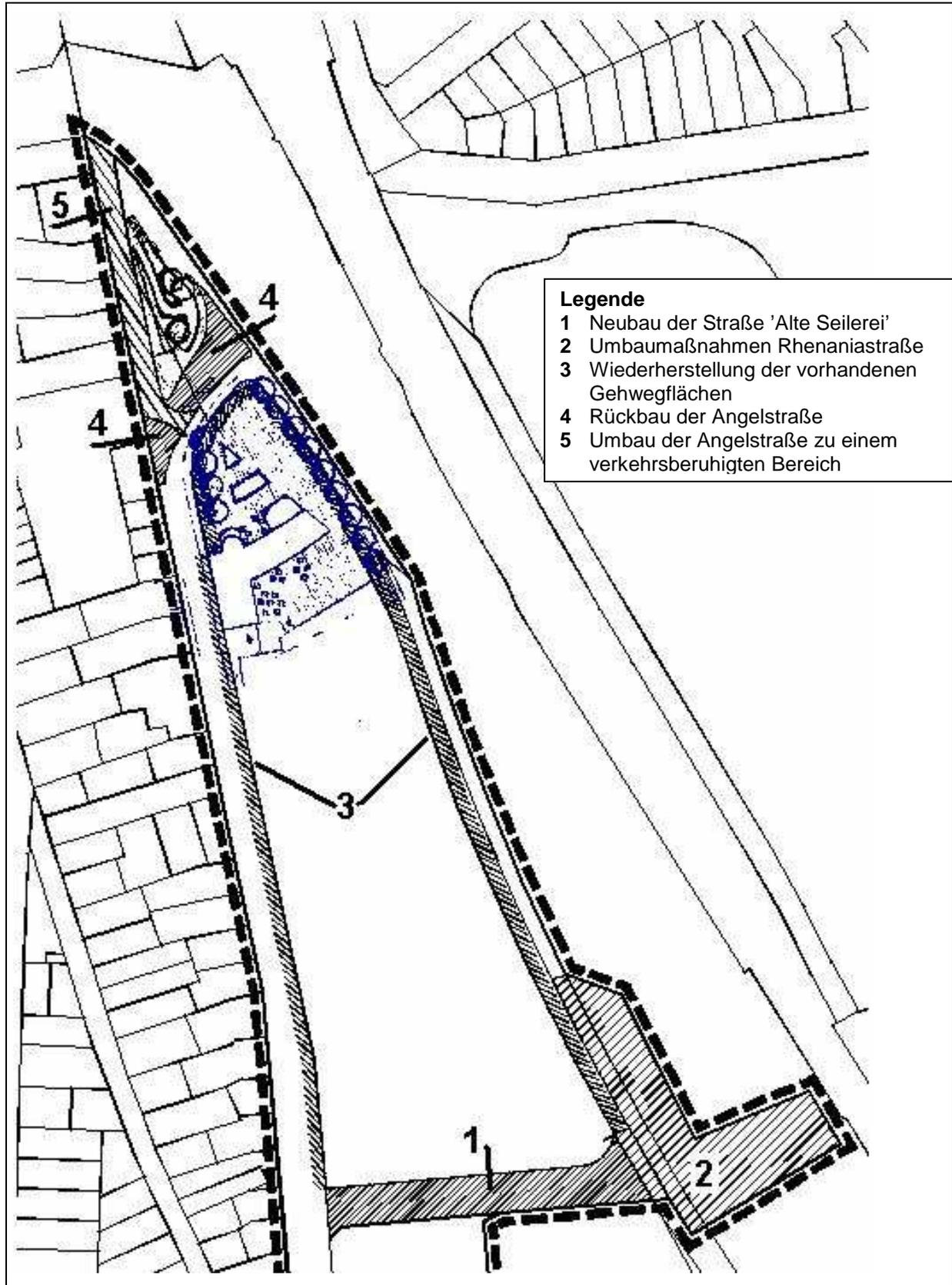


Bebauungsplan – Entwurf Nr. 83.49

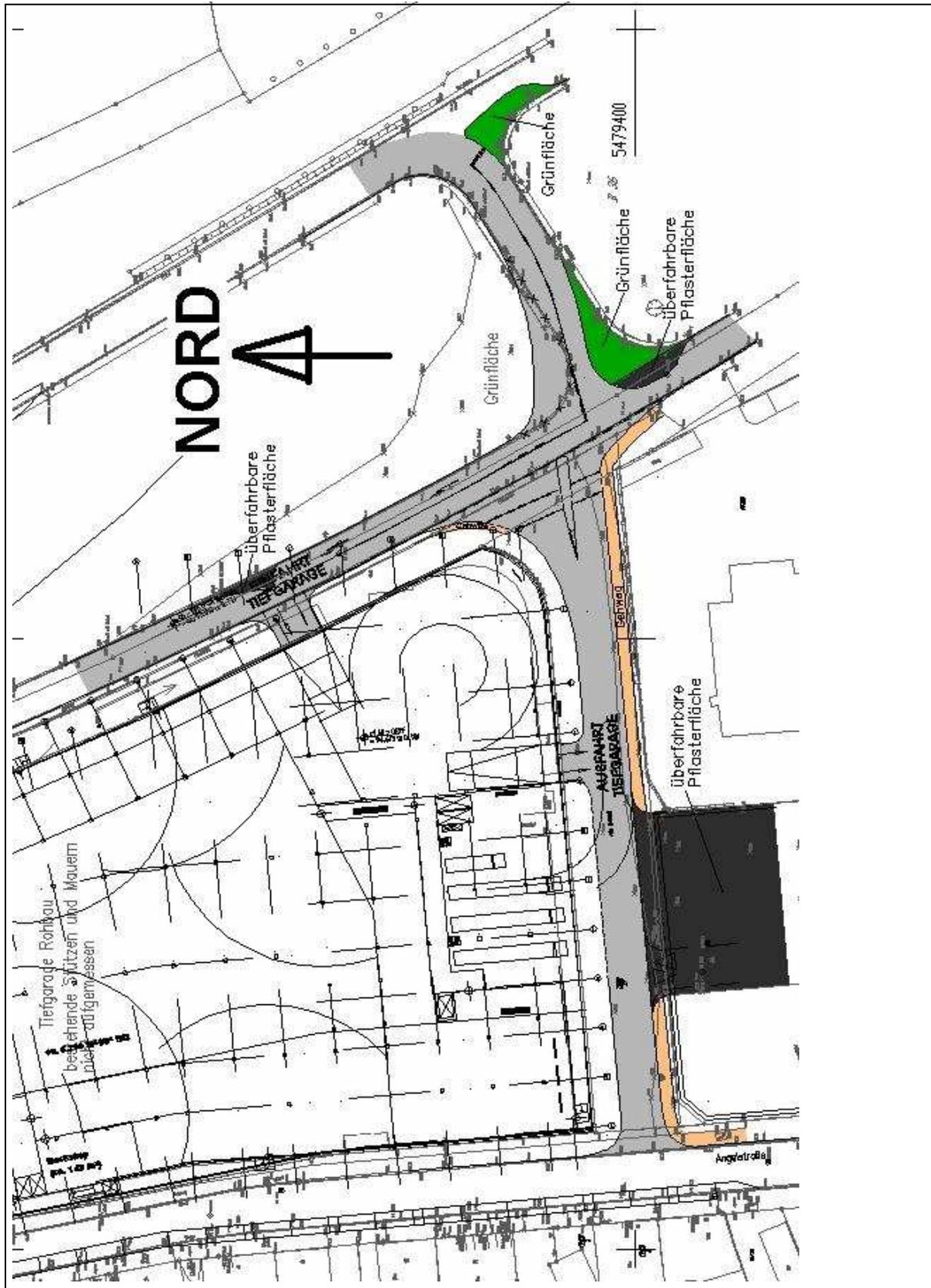
Teil A: Planzeichnung



Übersicht verkehrliche Erschließungsmaßnahmen



Umbaumaßnahme Rhenaniastraße



Umbaumaßnahmen Angelstraße/ Morchfeldunterführung



Allgemeine Hinweise für Planen und Bauen

im öffentlichen Raum

Planung

Die Planungsleistungen sind entsprechend den jeweiligen Erfordernissen von qualifizierten Fachplanern zu erbringen. Für die Planung sind die von der Stadt vorgeschriebenen CAD-Standards (s.S.2, Datenaustausch), sowie die Vermessungs- und Planzeichen zu verwenden.

Als Grundlage für die Planung sind Bestandspläne zu verwenden. Diese Pläne müssen alle planungsrelevanten Bestandsdaten enthalten, das sind z. B. Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer, Bebauung, Straßen und Wege, Oberflächenbefestigung, Regeneinläufe, Ver- und Entsorgungsleitungen, Grünanlagen und Bäume, Verkehrsschilder, Signalanlagen, Beleuchtungs- und Überspannungsmaste u. a. m. sowie die zur Planung notwendigen Bestandshöhen.

Der Bestandsplan ist auf der Grundlage von Auszügen aus dem amtlichen Liegenschaftskataster zu fertigen. Auszüge werden auf Antrag gegen Gebühr vom Fachbereich Geoinformation und Vermessungswesen Mannheim abgegeben. Mit der Fertigung des Bestandsplanes sind fachkundige Stellen wie der Fachbereich Geoinformation und Vermessungswesen oder Ingenieurbüros für Vermessungswesen zu beauftragen. Soweit von der Stadt zusätzliche Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, sind diese ebenfalls gebührenpflichtig.

Die Pläne sind in einem geeigneten Maßstab zu erstellen,
Lagepläne, in der Regel M 1: 250
Höhenpläne (Längsschnitte) Maßstab, angepasst an Lagepläne
Regelquerschnitte, M 1: 50

Es sind die gültigen Planstempel (Plankopf) der Stadt Mannheim zu verwenden.

Die zu liefernden Pläne sind normgerecht (in DIN A4-Format) gefaltet und abheftbar in der erforderlichen Anzahl unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Die Planung hat in ständiger Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen zu erfolgen, das sind in der Regel der Fachbereich Städtebau (61) und der Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen (68).

Nach der Entwurfsplanung erfolgt das sogenannte Ämteranschreiben mit Erläuterung des Bauvorhabens an die berührten Fachbereiche, Ämter und Institutionen (s. Verfahrensschritte).

Nach Wertung aller Fragen erfolgt die Ausführungsplanung und ggf. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen .

Die endgültigen Ausführungspläne mit allen erforderlichen Eintragungen wie Deckenhöhen, Bepflanzung, Beleuchtung, Signalanlagen usw. werden mit der Unterschrift des Fachbereiches 61, spezielle Fachpläne (z.B. Markierungs- und Beschilderungspläne, Pflanzpläne) mit der Unterschrift der jeweiligen Fachdienststelle zur Ausführung freigegeben.

Sofern im Zuge der Vorhabensabwicklung Informationsveranstaltungen (z. B. für politische Gremien und Öffentlichkeitsarbeit) stattfinden, hat das Planungsbüro teilzunehmen und ggf. die entsprechende Niederschrift zu fertigen.

Ausführung

Die Ausführung der Bauleistungen darf nur auf Grundlage der freigegebenen Unterlagen und von fachlich qualifizierten Firmen erfolgen, die entsprechende Referenzen nachweisen können.

Falls Leitungsumlegungen erforderlich werden, sind die Leitungsträger rechtzeitig zu verständigen.

Die Kontrolle während der Bauphase wird vom Projektkoordinator wahrgenommen, sofern nicht anders vereinbart.

Die Abnahme der öffentlichen Anlagen sowie aller Verkehrseinrichtungen erfolgt gemeinsam durch die Fachbereiche Städtebau und Straßenbetrieb und Grünflächen und evtl. weiterer Beteiligter (z.B. Eigenbetriebe).

Nach Beendigung der Maßnahme sind der Stadt, bzw. dem jeweiligen Fachbereich die Bestandspläne der fertiggestellten Anlagen zu überlassen.

Datenaustausch

Der FB 62 Geoinformation und Vermessungswesen, zuständig für Katasterpläne und andere Bestandspläne, arbeitet mit dem Sicad-System. Dieses erzeugt das Austauschformat SQD, welches in der Regel für die Weiterbearbeitung anhand eines Konverters (Schnittstelle) ins DXF-Format umgewandelt werden muss. Über den FB 62 können DXF-Dateien oder SQD-Dateien direkt bezogen werden und bei Bedarf können die Dateien auch über den FB 61 bezogen werden.

Der Fachbereich 61 arbeitet mit den Systemen Nemetschek Allplan und Auto-CAD / Plateia und verwendet als Standard-Format DWG-2000. Vor Planungsbearbeitung ist zwischen den Beteiligten zu klären, welche Formate und in welcher Version der Datenaustausch zu erfolgen hat. Hierbei ist das Format DWG, Version 2000 zu bevorzugen.

Folgende Format-Reihenfolge ist gegebenenfalls zu verwenden:

DWG – V2000
DXF – V2000
DWG – V14
DXF – V14

Vorwiegend beteiligte Fachbereiche der Stadt Mannheim, sowie Leitungsträger:

FB 61 Städtebau

- Abt. 61.1 Grünleitplanung
- Abt. 61.2 verbindliche Bauleitplanung
- Abt. 61.3 Verkehrsplanung
- Abt. 61.4/5 Planung und Bau von Straßen

FB 63 Baurecht und Umweltschutz

FB 68 Straßenbetrieb und Grünflächen

- Abt. 68.1 Unterhaltung von Verkehrsflächen
- Abt. 68.2 Verkehrssteuerung und Straßentechnik, Signalanlagen, Beleuchtung
- Abt. 68.3 Grünflächen

FB 69 Eigenbetrieb Stadtentwässerung

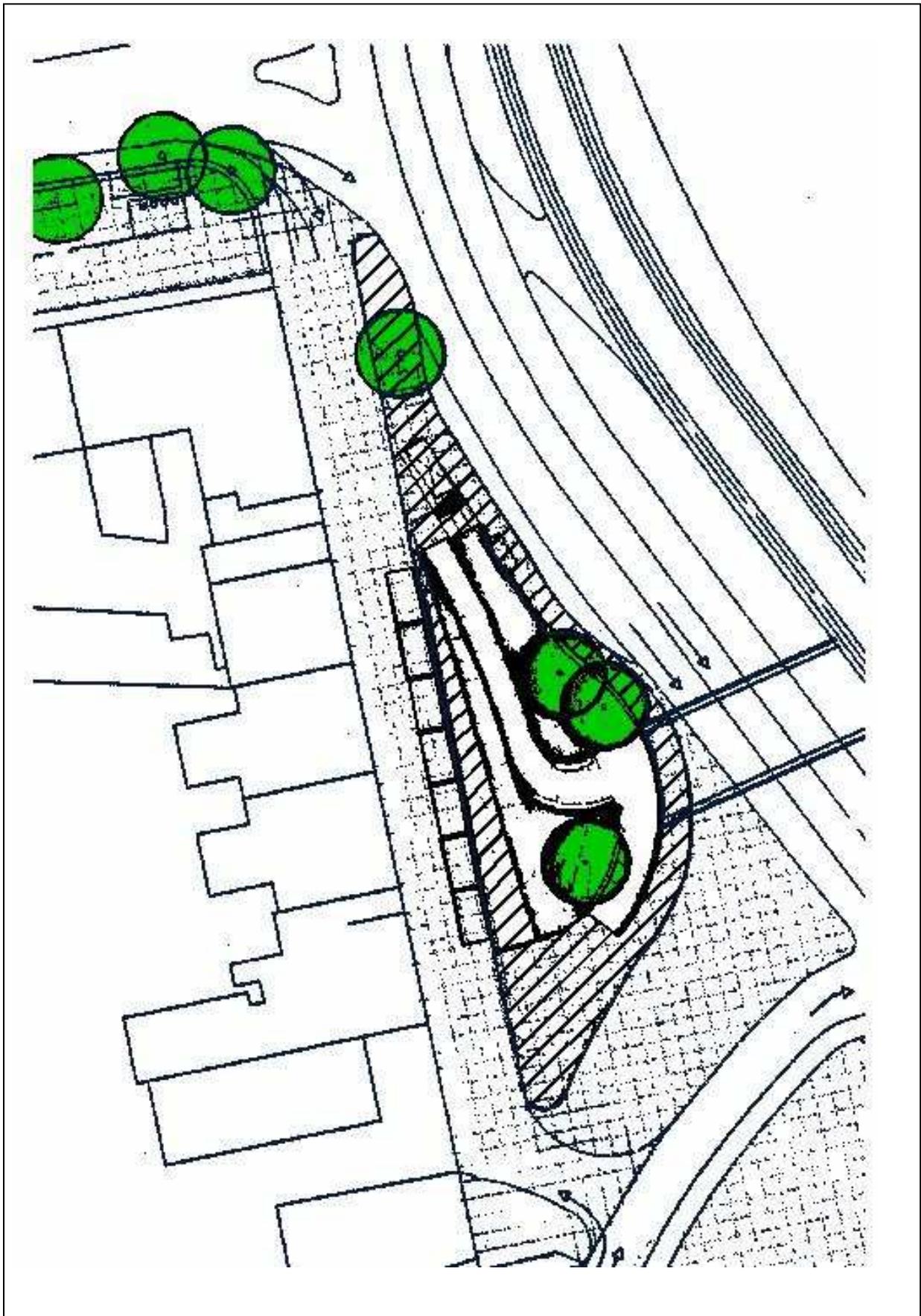
FB 31 Sicherheit und Ordnung

- Abt. 31.1 Verkehrsbehörde

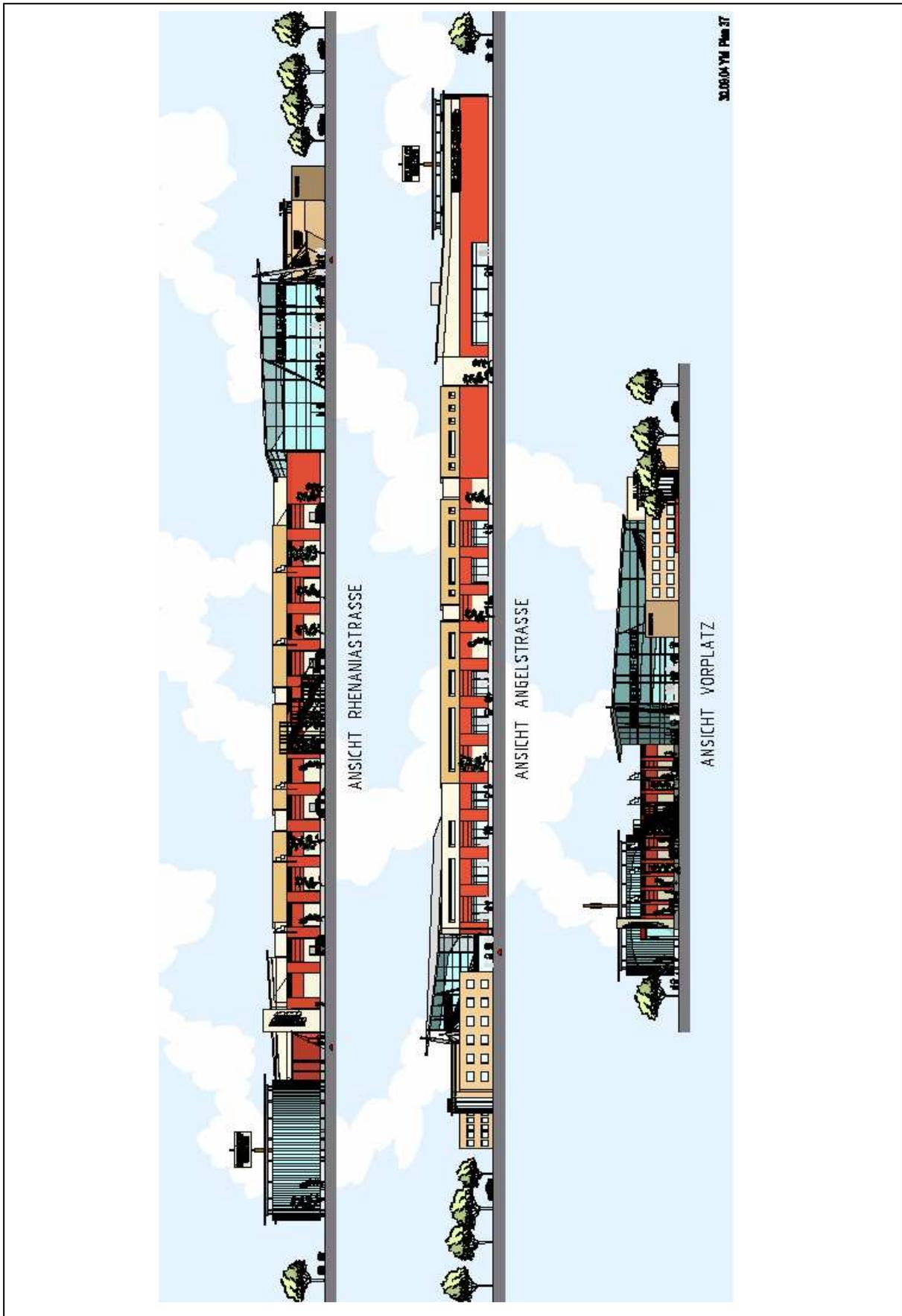
MVV Energie AG

Versorgungsleitungen

Anpassungsflächen beim Umbau der Morchfeldunterführung



Ansichten des Bauvorhabens



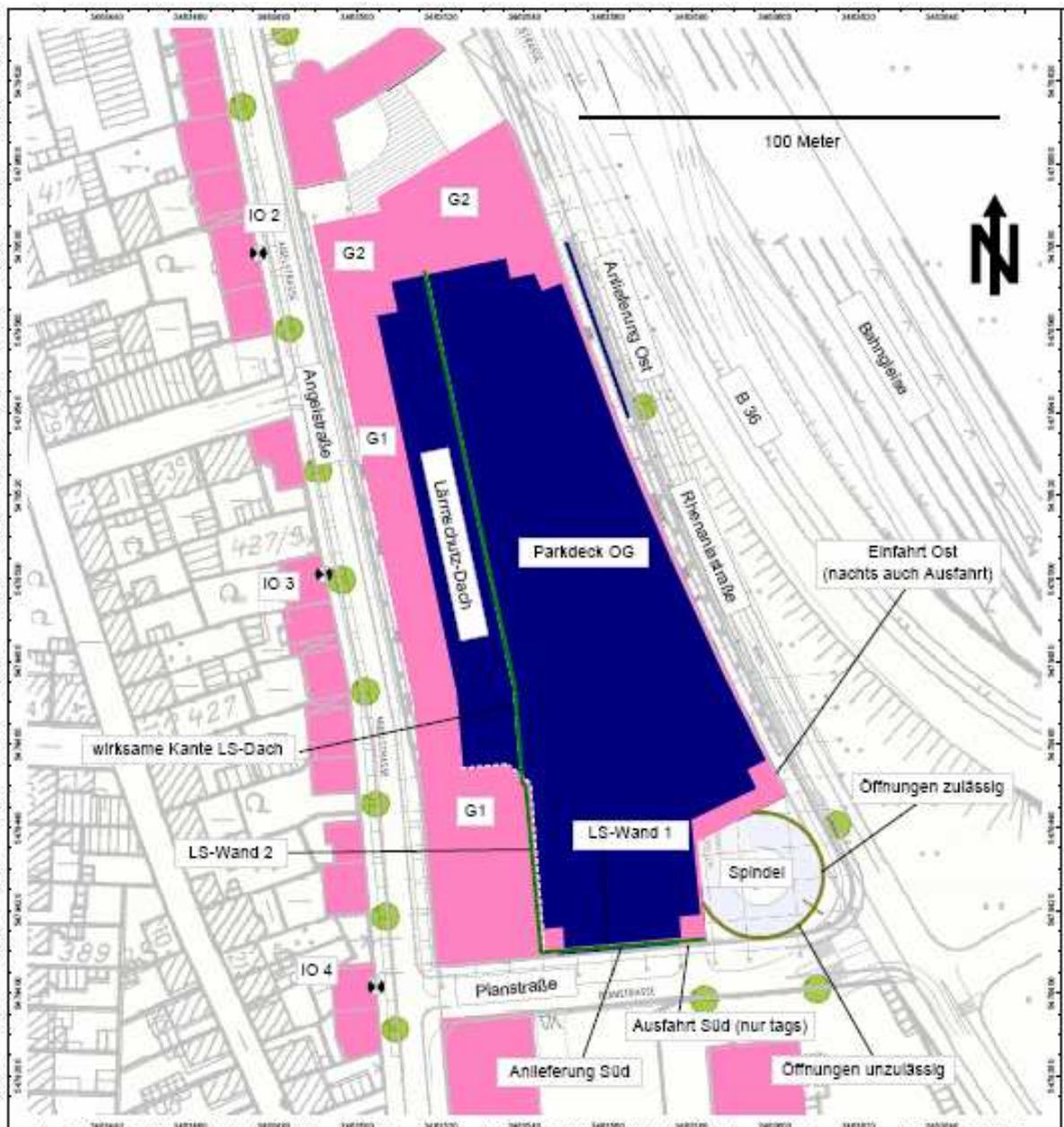
Gestaltungsplan der Freifläche im Sondergebiet



Lageplan Gewerbelärm

Lärmuntersuchung
Einkaufszentrum Seilwollf-Center Mannheim

Immissionsorte: IO
Flächenquellen: blau schraffiert
Linienquellen: blaue Linien
Lärmschutz: grüne Linien



Erstellt durch:

Masuch + Olbrisch GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek

Tabellen mit vergleichender Gegenüberstellung der prognostizierten Lärmsituationen zum Gewerbelärm für die Planungsvarianten 1 und 2 basierend auf der lärmtechnischen Untersuchung M+O Immissionsschutz vom 24. März 2005

- **Variante 1 (V 1):**
Planung mit Öffnung des Parkdecks von 6:00 bis 22:00 Uhr
- **Variante 2 (V 2):**
Planung mit Öffnung des Parkdecks über einen 24 Stunden-Zeitraum unter der Berücksichtigung aller erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen

Darstellung der **Beurteilungspegel** des insgesamt auf die relevanten Immissionsorte 1-6 an der Angelstraße einwirkenden Gewerbelärms, überlagert aus der Vorbelastung (GKM, ABB, Diskothek) und aus der prognostizierten Zusatzbelastung des neuen Einkaufszentrums (Betrieb auf dem Parkdeck, an den Anlieferzonen Ost und Süd und durch die Spindelauffahrt).

Zusätzliche Darstellung der **Teilbeurteilungspegel** verursacht durch den zu erwartenden Gewerbelärm allein durch die Neuplanung Einkaufszentrum.

Tabelle 1: Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr)

Immissionsorte			Gewerbelärm in dB(A)				Pegel-Differenz Beurteilungspegel gesamt in dB(A)	Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiet am Tag
			Teilbeurteilungspegel Einkaufszentrum		Beurteilungspegel gesamt			
Nr.	Angelstraße Haus-Nr.	Geschosshöhen EG: 2,50 m OG: 12,00 m	V1	V2	V1	V2	V1-V2	60 dB(A) überschritten
1	18	EG	35,5	28,3	55,5	47,7	- 7,8	nein
		OG	42,1	37,5	56,3	48,4	- 7,9	nein
2	30	EG	38,6	28,9	57,5	49,1	- 8,4	nein
		OG	47,4	40,5	58,3	50,0	- 8,3	nein
3	40	EG	32,4	30,6	57,8	51,0	- 6,8	nein
		OG	43,6	42,5	58,7	52,1	- 6,6	nein
4	56	EG	53,9	47,3	56,9	55,2	- 1,7	nein
		OG	56,9	50,4	58,1	56,8	- 1,3	nein
5	66	EG	32,3	28,2	56,6	56,2	- 0,4	nein
		OG	43,4	39,0	58,8	57,7	- 1,1	nein
6	74a	EG	30,4	26,6	57,3	57,1	- 0,2	nein
		OG	41,5	37,0	58,7	58,6	- 0,1	nein

Tabelle 2: Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr)

Immissionsorte			Gewerbelärm in dB(A)				Pegel-Differenz Beurteilungspegel gesamt in dB(A)	Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Allgemeines Wohngebiet 40 dB(A) nachts überschritten
			Teilbeurteilungspegel Einkaufszentrum		Beurteilungspegel gesamt			
Nr.	Angelstraße Haus-Nr.	Geschosshöhen EG: 2,50 m OG: 12,00 m	V1	V2	V1	V2	V1-V2	
1	18	EG	22,0	24,1	35,6	31,8	- 3,8	nein
		OG	27,5	32	36,7	35,2	- 1,5	nein
2	30	EG	25,5	25,4	37,4	33,2	- 4,2	nein
		OG	24,7	35,0	38,5	37,4	- 1,1	nein
3	40	EG	22,4	26,1	38,2	35,1	- 3,1	nein
		OG	23,3	36,8	39,6	39,6	0,0	nein
4	56	EG	16,9	25,0	40,1	39,5	- 0,6	nein
		OG	18,7	33,1	43,5	43,5	0,0	ja*
5	66	EG	14,8	21,2	40,2	40,2	0,0	nein
		OG	16,4	31,8	45,1	45,2	+ 0,1	ja*
6	74a	EG	13,8	20,2	40,9	40,9	0,0	ja*
		OG	15,1	29,8	45,0	45,1	+ 0,1	ja*

* Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00) an den südlichen Immissionsorten (4, 5, 6) der Angelstraße ergibt sich allein aus der heute schon bestehenden Vorbelastung durch GKM, ABB und der vorhandenen Diskothek. Das geplante Einkaufszentrum führt mit seinem Betrieb an allen Immissionsorten zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

STADT MANNHEIM ²

BEBAUUNGSPLAN 83.49

Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO)

"SEILWOLFF-CENTER"

IN MANNHEIM - NECKARAU ENTWURF

Ersetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Nr. 83/35 "Alte Seilereii" in Mannheim - Neckarau

MASSTAB 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 22.04.2004
Öffentliche Bekanntmachung	am 29.04.2004
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 03.05.2004 bis 17.05.2004
Bürgerversammlung	am
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 26.03.2004 bis 26.04.2004
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 13.07.2004
Plan + Begründung (Stand : 18.06.2004)	
Öffentliche Bekanntmachung	am 15.07.2004
Planauslegung	vom 26.07. bis 25.08.2004
Satzungsbeschluss	am 21.12.2004
Aufhebung des Satzungsbeschlusses	am 26.07.2005
Erneuter Satzungsbeschluss	am 26.07.2005
Mannheim ,	FACHBEREICH STÄDTEBAU

- Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.
- Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums :
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe,

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: 09.05.2005)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
. . . vom Gemeinderat beschlossen.

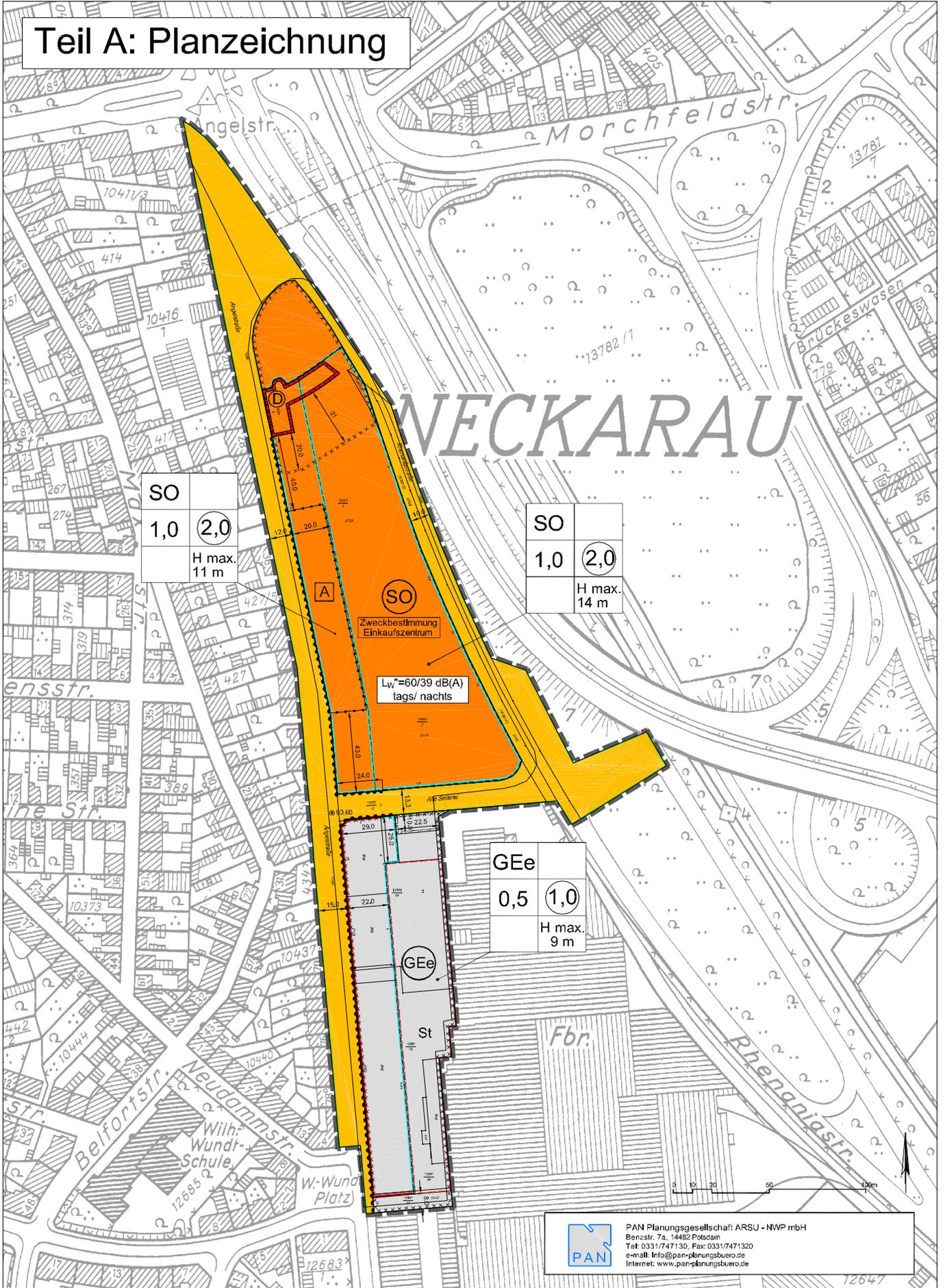
Mannheim , Mannheim ,

OBERBÜRGERMEISTER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am
. . . rechtsverbindlich geworden.

Mannheim , FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

Teil A: Planzeichnung



Teil A: Planzeichenerklärung

Planzeichen gem. Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) von 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB



eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO



sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum

§ 11 (3) BauNVO

L_w "=60/39 dB(A)
tags/nachts

Maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer
Schalleistungspegel

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO

z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

z.B. H max.
14 m maximale Höhe baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB



Baulinie

§ 23 (2) BauNVO



Baugrenze

§ 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



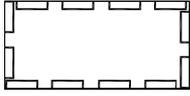
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr.21 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) Nr.4 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



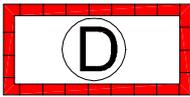
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bereich für Zulässigkeit von Wohnen im Sinne von § 8 (3) Nr.1 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB



Umgrenzung von baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Kennzeichnungen

§ 9 (5) Nr.3 BauGB



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise:

Längenmaße und Höhenangaben in Metern



93,60

unterer Bezugspunkt für maximale Höhe baulicher Anlagen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998, S. 137); zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 KostRMoG vom 05.05.2004 (BGBl. I, S. 718) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.000 m².

Zulässig sind ausschließlich die nachstehenden Betriebstypen auf den genannten maximalen Verkaufsflächen:

- SB-Warenhaus: maximal 5.500 m² Verkaufsfläche
- Fachmärkte: maximal 3.500 m² Verkaufsfläche
- Lebensmitteldiscounter maximal 900 m² Verkaufsfläche
- Shops: maximal 1.000 m² Verkaufsfläche

In den Fachmärkten sind nur die nachstehenden Sortimente auf den genannten maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- Drogerieartikel maximal 700 m² Verkaufsfläche
- Textilien maximal 1.600 m² Verkaufsfläche
- Schuhe maximal 700 m² Verkaufsfläche
- Sportartikel maximal 1.300 m² Verkaufsfläche
- Betten und Bettwaren maximal 700 m² Verkaufsfläche

Ausnahmsweise kann von den Sortimenten sowie von den maximalen Verkaufsflächen abgewichen werden, wenn durch ein Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen wird, dass hierdurch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden.

Als wesentliche negative Auswirkungen gelten Umsatzumverteilungen von mehr als 10 %.

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Passage (Mall) und die Vorkassenbereiche, sofern dort keine Waren ausgestellt werden sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen.

Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum zulässig:

- Verwaltungsnutzungen, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomiebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausschließlich innerhalb des mit 'A' in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet SO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen (L_w) Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Beurteilungszeitraum Tag

(6.00 – 22.00 Uhr)

$L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$

Beurteilungszeitraum Nacht

(22.00 – 6.00 Uhr)

$L_w = 39 \text{ dB(A)/m}^2$

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die unten genannten Nutzungen und Betriebe zulässig, insofern sie das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die lt. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE allgemein zulässig.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO der Umbau, die Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Diskothek zulässig, wenn die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen (L_w) Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschritten werden:

Beurteilungszeitraum Tag

(6.00 – 22.00 Uhr)

$L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$

Beurteilungszeitraum Nacht

(22.00 – 6.00 Uhr)

$L_w = 37 \text{ dB(A)/m}^2$

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten.

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente gemäß Zentrenkonzept der Stadt Mannheim sind:

Bekleidung aller Art	Blumen
Bücher, Zeitschriften	Foto, Video, Telefon
Geschenkartikel	Glas, Porzellan, Keramik
Hausrat, Haushaltswaren	Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren
Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel	Kunst, Antiquitäten
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Musikinstrumente, Musikalien
Näh- und Strickmaschinen/Zubehör	Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungshandwerkes)
Optik und Akustik	Papier-, Schreibwaren, Schul-, Bastelbedarf
Pharmazeutika	Schuhe, Lederwaren
Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder	Tonträger
Uhren, Schmuck, Silberwaren	Unterhaltungselektronik
Zooartikel, lebende Tiere	

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

- 2.1 Im Sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von GRZ= 1,0 und eine maximale Geschossflächenzahl von GFZ = 2,0 zulässig.
- 2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO ist in einer Tiefe von 20 Meter entlang der Angelstraße eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 11 Metern (siehe 2.7) zulässig, für die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 14 Metern (siehe 2.7) zulässig.
- 2.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes SO ist die Errichtung eines Werbepylonen bis zu einer maximalen Höhe von 23 Metern (siehe 2.7) zulässig.
- 2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist eine maximale Grundflächenzahl von GRZ= 0,5 und eine maximale Geschossflächenzahl von GFZ = 1,0 zulässig.
- 2.5 Die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ= 0,5 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 2.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist als maximale Höhe baulicher Anlagen eine Höhe von 9 Metern (siehe 2.7) zulässig.
- 2.7 Der genaue untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist in der Planzeichnung mit einer Höhe von 93,60 über NN festgehalten.
- 2.8 Für untergeordnete Bauteile darf innerhalb des Geltungsbereiches die festgesetzte maximale bauliche Höhe um 2 Meter auf bis zu 5 % der überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden.

Die max. 5 % beziehen sich jeweils auf die durch Baulinie und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes, auf denen eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 11 Metern (siehe 2.7) zulässig ist, müssen untergeordnete Bauteile mit mehr als 3 m² Grundfläche von der straßenseitigen Baugrenze mit einem Maß der doppelten Höhe rückversetzt sein.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO darf die Baugrenze entlang der Rhenaniastraße für Treppenanlagen auf einer Gesamtlänge von 40 Metern sowie die Baugrenze entlang der Angelstraße auf einer Gesamtlänge von 7 Metern überschritten werden. Die Überschreitungen sind in einer Tiefe bis zu 2,50 m zulässig.
- 3.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist die Anlage von Stellplätzen nur auf den mit St festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind St innerhalb von Gebäuden (Garagengeschosse).

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

- 4.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- 4.2 In der Angelstraße sind Ein- und Ausfahrten von den Grundstücksflächen im Geltungsbereich nicht zulässig. Die am Südrand des Geltungsbereiches befindliche nichtüberbaubare Grundstücksfläche dient ausschließlich zur Erschließung des südlich daran angrenzenden Gewerbegebietes. Grundsätzlich darf diese Fläche von Rettungsfahrzeugen und in Notfällen befahren werden.

5. Mit Fahrrechten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Fahrrecht wird zu Gunsten der Anlieferer, Betreiber, Eigentümer und Mieter des Seilwolf-Centers ausgesprochen.

6. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 6.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen:

Kohle, Öl und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Vom Verbrennungsverbot für flüssige Brennstoffe ausgenommen ist lediglich Heizöl EL in Öl-Brennwertgeräten. Bei den festen Brennstoffen ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen zulässig. Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Die Decken im Bereich der Lkw-Anlieferzonen (Bereich mit Laderampen) an der Planstraße 'Alte Seilerei' sind mit einer hochabsorbierenden Verkleidung der Schallabsorptionsklasse C nach DIN EN ISO 11654 mit einem Schallabsorptionsgrad α_w gleich / größer 0,6 zu versehen.

Die Anlieferungszonen sind so zu errichten, dass nicht mehr als 4 Lkw zur gleichen Zeit be- bzw. entladen werden können.

Eine Erweiterung der Be- und Entladekapazitäten ist nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Erweiterung insgesamt keine oder nur unwesentliche Erhöhungen der Schallimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich der Angelstraße hervorgerufen werden. Unwesentlich ist jede Erhöhung des Beurteilungspegels die kleiner als 2,05 dB(A) ist.

8. Maßnahmen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

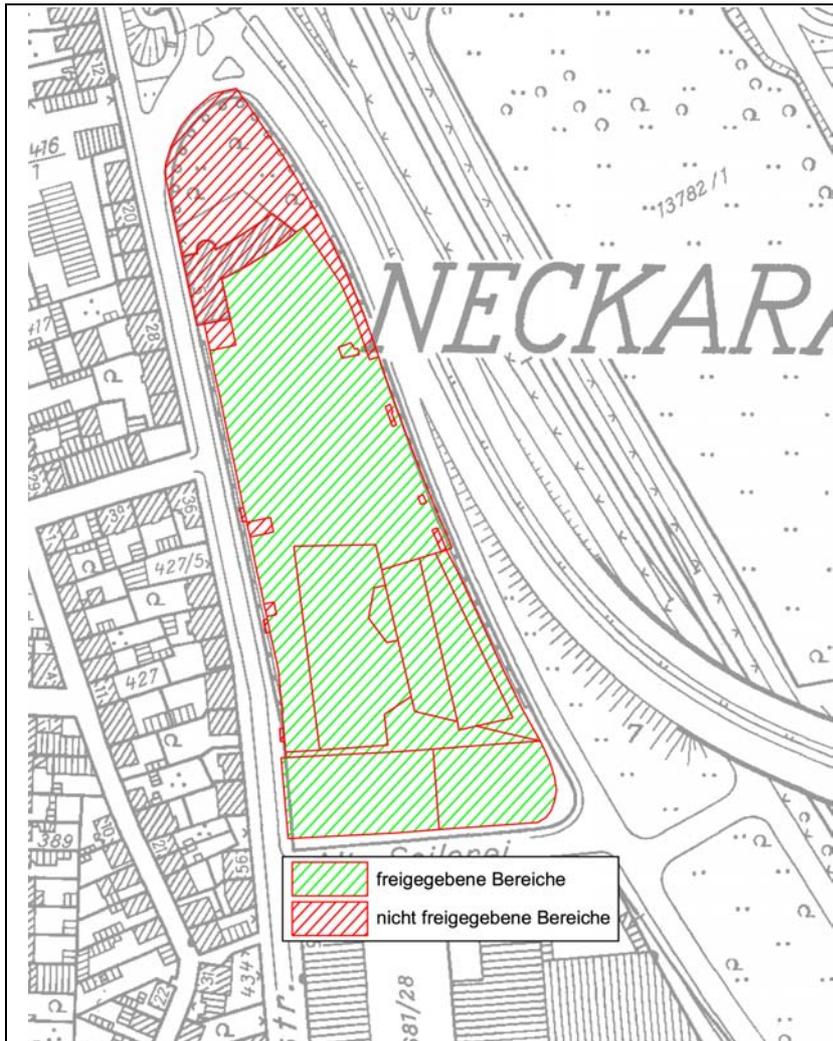
- 8.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO sind insgesamt 10 heimische und standortgerechte Hochstammlaubebäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.
- 8.2 An den Gebäudefassaden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO sind insgesamt 90 heimische und standortgerechte Schling- und Kletterpflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen den Pflanzstandorten muss 1 Meter betragen. Qualität der Pflanzen: 2x verpflanzt mit Topfbällen, mindestens 3 Triebe. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.
- 8.3 Im Bereich der mit St ausgewiesenen Stellplatzfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind insgesamt 27 heimische und standortgerechte Bäume in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang von 16/18 cm, gemessen 1m über Boden.
- 8.4 Die Dachflächen von Gebäuden innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind mindestens auf 80% der Flächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5 An den Gebäudefassaden innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind insgesamt 45 heimische und standortgerechte Schling- und Kletterpflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen den Pflanzstandorten muss 1 Meter betragen; Qualität der Pflanzen: 2x verpflanzt mit Topfbällen, mindestens 3 Triebe. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.
- 8.6 Für alle Maßnahmen zum Anpflanzen sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballenstrauch 125-150 cm, bzw. 3 x verpflanzt mit Ballen Heister 125-150 cm nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube gem. DIN 18916 entsprechend der in den schriftlichen Hinweisen aufgeführten Auswahlliste zu pflanzen.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung

Baumaßnahmen in den nicht frei gegebenen Bereichen des Plangebietes sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden, damit entsprechende Sondierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Dies betrifft auch die bereits überbauten Bereiche. Dies gilt für den Teilbereich nördlich der Planstraße 'Alte Seilerei' für die rot dargestellten Flächen sowie für den gesamten Teilbereich südlich der Planstraße 'Alte Seilerei'.

Nachweise über die Kampfmittelfreiheit sind in den Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.



Bodenverunreinigungen

Bei einer Nutzungsänderung mit eventuellen Tiefbauarbeiten innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, "deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", sind gegebenenfalls entsorgungsrelevante Bodenmaterialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu erwarten.

Vor Aushubarbeiten in den betroffenen Bereichen ist daher eine bodengutachterliche Begleitung erforderlich und ein Verwertungs-/Entsorgungskonzept für evtl. anfallendes Aushubmaterial zu erstellen. Dieses ist von der Unteren Bodenschutzbehörde zu genehmigen.

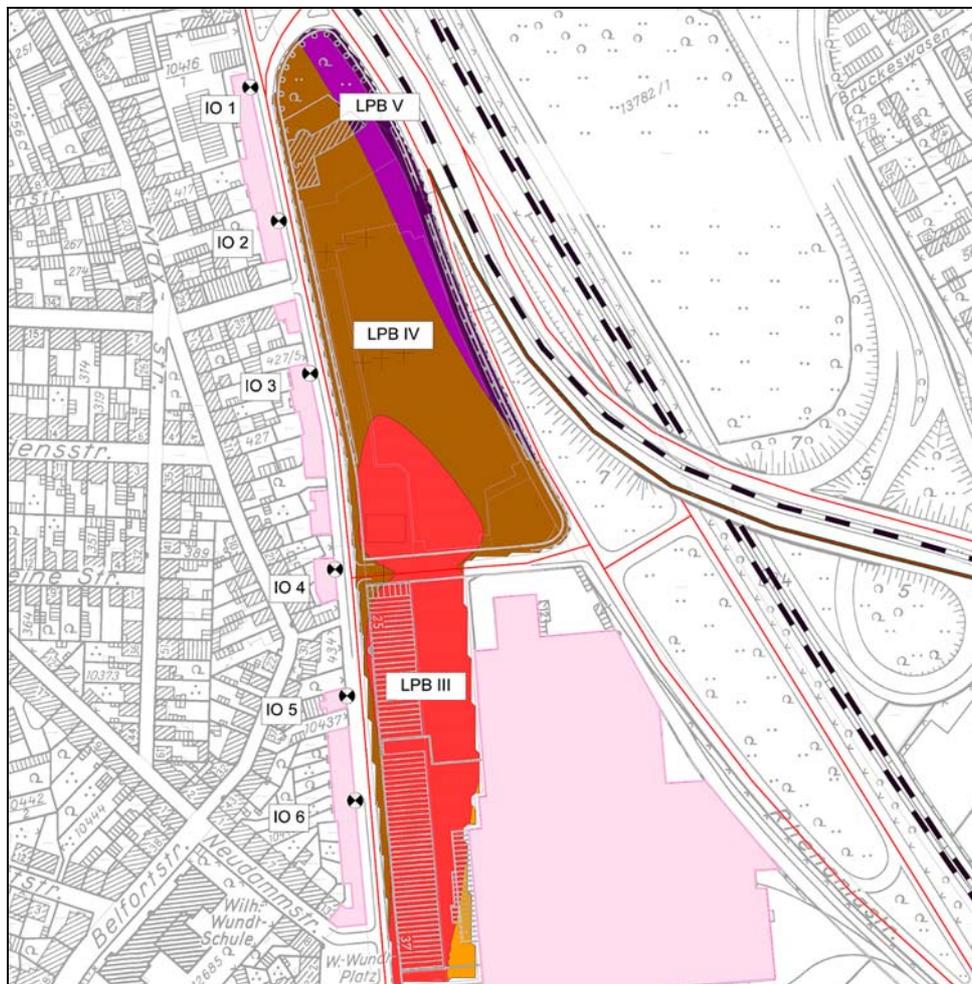
Bodendenkmalpflege

Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

Lärmpegelbereiche

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe Nov. 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9 hingewiesen, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind unten stehend gekennzeichnet. Die Darstellung erfüllt die Funktion einer amtlichen Lärmkarte gemäß "Bekanntmachungen des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen" (GABl., Ausgabe A, Nr. 33/1990 vom 11.12.1990), Pkt 2.1.



Die Lärmpegelbereiche entsprechen den in der folgenden Übersicht zusammengestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
	Wohnräume	Büroräume
	[dB(A)]	
III	35	-
IV	40	35
V	45	40

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Maximal zulässige flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel (IFSP)

Sonstiges Sondergebiet $L_{w''} = 60$ dB(A) am Tag / 39 dB(A) in der Nacht

Nutzung der Diskothek im eingeschränkten Gewerbegebiet $L_{w''} = 60$ dB(A) am Tag / 37 dB(A) in der Nacht

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zum Nachweis der Einhaltung des IFSP Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen.

Die Lärmimmissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspiegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, weitere Abschirmungen sowie Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1.0m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Überschreitungen der zulässigen Immissionsanteile sind vertretbar, sofern in der Summe der auf den betroffenen Immissionsort einwirkenden Anlagengeräusche die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Dachbegrünung

Die "extensive Dachbegrünung" ist mit einer Erdschicht von mind. 8 cm Dicke mit Regenwasseranbau in der Drainschicht ohne zusätzliche Bewässerung herzustellen.

Pflanzliste A

Artenliste (Auswahlortiment) zur Verwendung in Straßen und auf Stellplatzflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata agg.	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticlear'	Zierbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde

Pflanzliste B

Artenliste (Auswahlortiment) zur Verwendung im Platzbereich innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata agg.	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticlear'	Zierbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



BEBAUUNGSPLAN NR. 83.49

"SEILWOLFF-CENTER"

IN MANNHEIM-NECKARAU

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

mit integriertem Umweltbericht

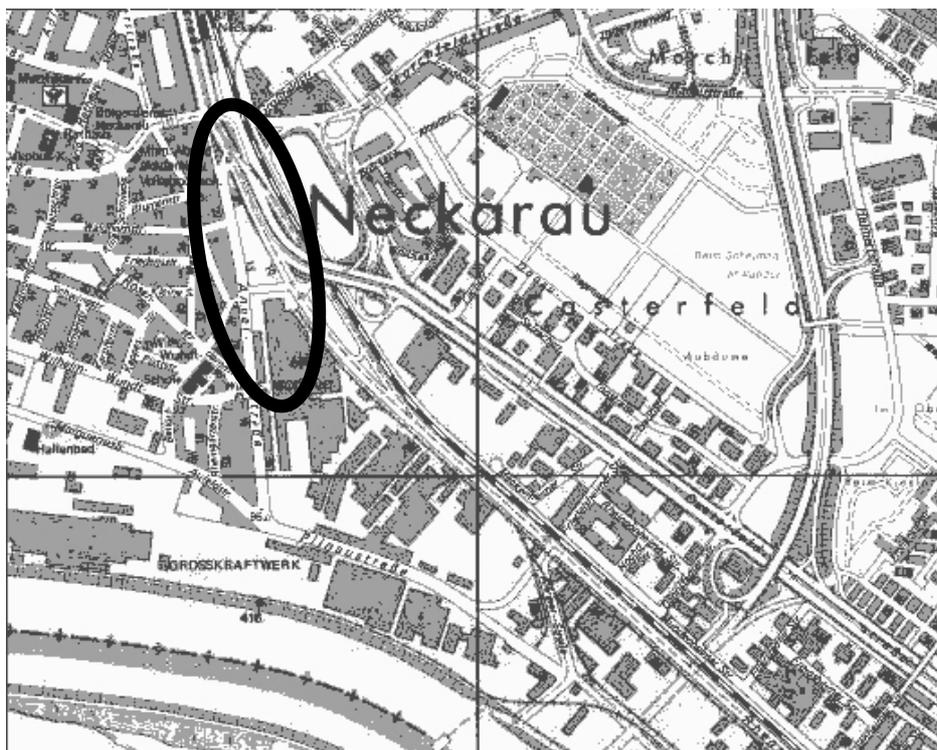
60.14.0-83.49

61.26.1-83.49

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	22.04.2004
Öffentliche Bekanntmachung	29.04.2004
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	03.05.2004 bis 17.05.2004
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)	26.03.2004 bis 26.04.2004
Billigungs- /Auslegungsbeschluss	13.07.2004
Planauslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)	26.07.2004 bis 25.08.2004
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	21.12.2004
Aufhebung des Satzungsbeschlusses	26.07.2005
Erneuter Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	26.07.2005
In-Kraft-Treten	

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STAND: 09. Mai 2005

Diese Begründung wurde im Auftrag der Stadt Mannheim erstellt von:

	<p>PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWPmbH Benzstraße 7a • 14482 Potsdam ☎ 0331/747 13-0 • Fax 0331/747 13 20 E-Mail: Info@pan-planungsbuero.de</p>
---	--

Projektleitung Stadt Mannheim:

Herr Becker, 0621 / 293 – 74 06, wolfgang.becker@mannheim.de
Frau Mergenthaler, 0621 / 293 – 71 11, pia.mergenthaler@mannheim.de

INHALT

1. Planungsgrundlagen und Plangebiet	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
1.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung	5
1.4 Erschließungssituation	6
1.5 Bestehende Bebauungspläne	7
1.5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35	7
1.6 Gegenüberstellung bisherige Planung / aktuelle Planung	7
2. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	8
2.1 Regionalplan	8
2.2 Flächennutzungsplanung	8
2.3 Modell Räumlicher Ordnung	8
2.4 Zentrenkonzept	9
2.5 Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim	9
2.6 Allgemeine Vorprüfung umweltrelevanter Belange	10
2.7 Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
2.8 Kinderfreundlichkeitsprüfung Mannheim (KFP-MA)	12
2.9 Vorliegende Untersuchungen und Gutachten	12
2.10 Übersicht Aufstellungsverfahren	14
3. Planungskonzeption	15
(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
3.1 Beschreibung des Planvorhabens	15
3.2 Städtebauliche Verbesserungen im öffentlichen Raum	16
3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
3.4 Standortbedingungen des Planvorhabens	17
3.5 Merkmale des Vorhabens gem. Pkt. 1 Anlage 2 UVPG i.V.m. § 2a (1) Nr. 1 BauGB	18
3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gem. § 2a (2) Nr. 3 BauGB	18
4. Ermittlung und Beschreibung des Bestandes im Untersuchungsraum	19
(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
4.1 Menschen	19
4.1.1 Lärm	19
4.1.2 Geruchsemissionen	19
4.2 Tiere und Pflanzen	19
4.3 Boden	20
4.3.1 Bodenverunreinigungen	20
4.3.2 Kampfmittel	22
4.4 Wasser	22
4.5 Klima und Luft	23
4.6 Landschaft	24
4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
5. Umweltrelevante Auswirkungen der Planung	24
(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
5.1 Menschen	24
5.1.1 Lärm	25
5.1.2 Geruchsemissionen	32
5.2 Tiere und Pflanzen	33
5.3 Boden	33
5.4 Wasser	34
5.5 Klima und Luft	34

Beschlussanlage 6	Begründung
5.6 Landschaft	35
5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	35
5.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen gem. § 2a (1) Nr. 3 BauGB	36
5.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	36
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 3 BauGB (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	41
7. Weitere Auswirkungen der Planung	43
7.1 Auswirkung auf die Raum- und Zentrenverträglichkeit	43
7.2 Auswirkung auf die Verkehrsentwicklung	47
7.3 Ver- und Entsorgung	51
7.4 Denkmalschutz	51
8. Abwägung und Begründung der Festsetzungen	52
8.1 Wesentliche Belange in der Abwägung und Begründung der Festsetzungen	52
8.1.1 Überschreitung der Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet	52
8.1.2 Umwelt, Natur- und Landschaft	54
8.1.2.1 Vermeidung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	54
8.1.2.2 Ausgleichsmaßnahmen	54
8.1.2.3 Boden- und Grundwasserschutz	55
8.1.2.4 Schallschutz	57
8.1.3 Raum- und Zentrenverträglichkeit	59
8.1.4 Verkehrsabwicklung	60
8.1.5 Denkmalschutz	60
8.2 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes	61
8.2.1 Städtebaulicher Vertrag	61
8.2.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren	62
8.3. Standortalternativen / Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten gem. § 2a (1) Nr. 5 BauGB	62
9. Zusammenfassende Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	63
9.1 Art der baulichen Nutzung	63
9.2 Maß der baulichen Nutzung	66
9.3 Überbaubare Grundstücksflächen	66
9.4 Bauliche Höhen	67
9.5 Verkehrsflächen	68
9.6 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen	68
9.7 Beschränkung luftverunreinigender Stoffe	68
9.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	68
9.9 Grünordnerische Maßnahmen	70
10. Städtebauliche Übersichtsdaten	71
11. Maßnahmen zur Verwirklichung	71

1. Plangrundlagen und Plangebiet

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums auf den ehemaligen Betriebsflächen der Firma Seilwolff zwischen Rhenaniastraße und Angelstraße in Mannheim-Neckarau. Gleichzeitig sollen mit der Planung die Voraussetzungen für die Beseitigung des derzeit dort bestehenden städtebaulichen Missstandes der Rohbau-Ruine geschaffen werden.

Die dortige Rohbau-Ruine entstand durch Insolvenz des früheren Vorhabenträgers, der am Standort u.a. ebenfalls ein Einkaufszentrum plante. Die bisherigen Planungen basieren auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 "Alte Seilerei" von 1997.

Die Bauflächen wurden mittlerweile von einem neuen Vorhabenträger erworben, so dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geänderten und im Umfang reduzierten Nutzungskonzeptes des jetzigen Vorhabenträgers geschaffen werden sollen.

Die Festsetzungen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35 stehen der neuen Konzeption für den Standort entgegen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan noch auf Grundlage des § 7 BauGB-Maßnahmengesetz erstellt worden ist, soll dieser Plan nicht geändert werden, sondern es sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf aktueller Rechtsgrundlage Festsetzungen für das geplante Vorhaben getroffen werden, die somit den Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um zum einen die mit der Realisierung des Nutzungskonzeptes zu erwartenden Auswirkungen, u.a. auf verkehrliche Belange und bestehende Versorgungsstrukturen in die Abwägung privater und öffentlicher Belange einzustellen und planungsrechtlich abzusichern sowie zum anderen Investitionssicherheit zu bieten.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit insgesamt 10.000 m² Verkaufsfläche, da seitens der Stadt Mannheim weiterhin großes Interesse an einer Einzelhandelsentwicklung auf den ehemaligen Gewerbeflächen besteht. Die Flächen befinden sich an einem verkehrsgünstig gelegenen und städtebaulich integrierten Standort an der Nahtstelle zwischen Gewerbegebiet und dem Wohn- und Einzelhandelsbereich von Alt-Neckarau und können bei entsprechender Bebauung erheblich zur Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums beitragen.

Aufgrund dieser Lage ist großflächiger Einzelhandel für das Plangebiet in den übergeordneten Planungen der Stadt dargestellt. Eine Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort entspricht dem Zentrenkonzept. Der Umfang der für Einzelhandel vorgesehenen Flächen ist gegenüber dem bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 stark reduziert.

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 83.49 soll die begonnene Umstrukturierung und Qualifizierung von Flächen des Gewerbegebietes Neckarau in diesem Bereich fortgeführt werden. Entsprechend der geplanten Errichtung von Gebäuden mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen werden Sonstige Sondergebietsflächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum und eingeschränkte Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der rd. 4,2 ha große Geltungsbereich befindet sich in Mannheim-Neckarau zwischen der Rhenaniastraße bzw. der Bundesstraße B 36 und der Angelstraße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Süden: durch das Betriebsgelände der Südkabel GmbH (ehem. ABB Kabel und Draht)
im Westen: von der Angelstraße,
im Norden: durch den Kreuzungsbereich Angelstraße/Casterfeldstraße
im Osten: durch die Rhenaniastraße.

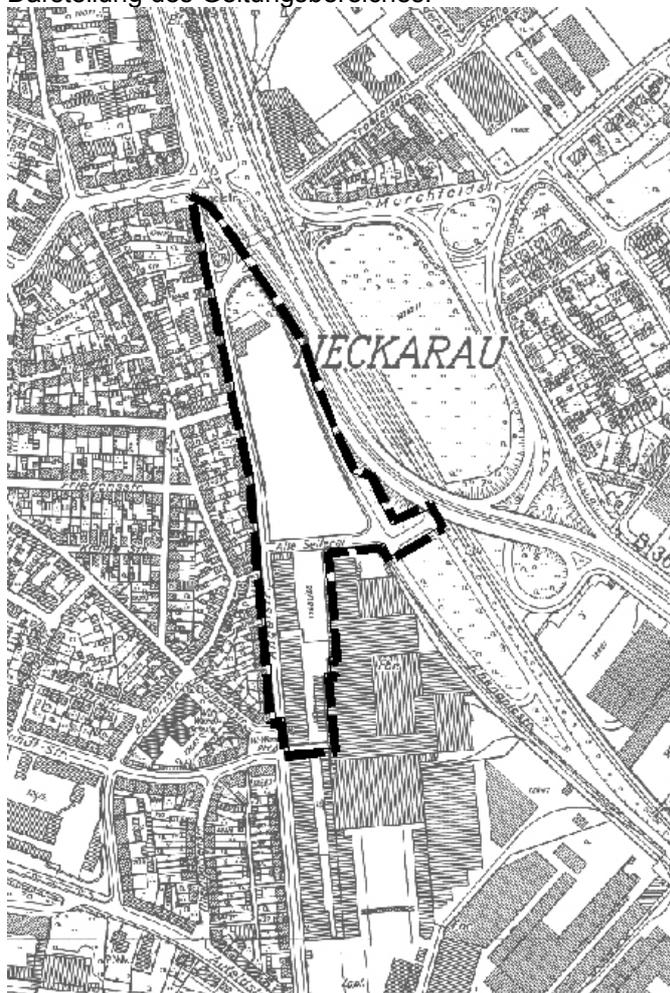
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes folgt identisch dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35, mit dem Ziel, diesen komplett zu ersetzen. Aus diesem Grund sind in diesem Geltungsbereich die an die Baugebiete angrenzenden Verkehrsflächen Bestandteil des Plangebietes, obwohl diese in diesem Umfang für die Sicherstellung der Erschließung der Planvorhaben nicht erforderlich sind und die in der früheren Planung vorgesehene Umgestaltung der Angelstraße aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Nr. 12681/2, 12681/15, 12681/16, 12681/27, 12681/28, 12681/29, 13039/100 sowie Teile der Flurstücke 10001/12, 12682 und 13039. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke mit einer Fläche von ca. 2,7 ha befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, sämtliche andere Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in öffentlichem Eigentum.

Darstellung des Geltungsbereiches:



1.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich an der Nahtstelle zwischen den Wohn- und Gewerbebereichen von Neckarau nahe der Stadtteilgrenze zu Rheinau. Die beiden Stadtteile sind durch einen Gewerbebegürtel getrennt. In dem durch Verkehrsachsen und Bahntrasse zerschnittenen Gewerbegebiet nimmt das Plangebiet eine Randlage zur Wohnbebauung von Neckarau und zum Hauptversorgungsbereich des Stadtteils an der Friedrichstraße ein.

Die Umgebung des Plangebietes wird zum einen durch die Verkehrsflächen der Neckarauer Straße und der Casterfeldstraße mit dem Brückenbauwerk der Eisenbahnüberführung und zum anderen durch die südlich und östlich angrenzenden Betriebsgebäude der Südkabel GmbH (ehem. ABB Kabel und Draht GmbH) dominiert, die aufgrund ihrer Massivität und Höhe weithin sichtbar sind. Die Angelstraße bildet eine Zäsur zwischen diesen Grobstrukturen und den gewachsenen Siedlungsbereichen von Neckarau mit durchschnittlich drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um die Fläche des ehemaligen Gewerbestandortes der Firma Seilwolff, für den seit den frühen 1990er Jahren Bemühungen statt finden, diese Flächen städtebaulich aufzuwerten und einer Neubebauung innerstädtischer Prägung mit dem Schwerpunkt Einzelhandel zuzuführen.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35 "Alte Seilerei" von 1997 wurde mit dem Bau eines Einkaufszentrums mit Hotel- und Büronutzungen begonnen, aber aufgrund der Insolvenz des damaligen Vorhabenträgers nicht vollendet. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist dementsprechend seit mehreren Jahren durch eine Rohbau-Ruine geprägt. Der südliche Teil des Bauvorhabens wurde bis zum ersten Obergeschoss, der mittlere Bereich bis zum Erdgeschoss realisiert, während sich im nördlichen Teilbereich Baugruben mit Fundamentplatten befinden.

Als einziges Gebäude der ehemaligen Nutzung der Fa. Seilwolff befindet sich im Norden deren 1949 errichtetes ehemaliges Verwaltungsgebäude, das unter Denkmalschutz steht und derzeit ohne Nutzungen ist. Das gesamte Areal ist mit Bauzäunen umgeben.

Der Bereich nördlich des Bestandsgebäudes bis zum Kreuzungsbereich Angelstraße ist überwiegend unversiegelt und mit natürlicher Sukzession bewachsen. An das Bestandsgebäude grenzt eine Baugrube mit Fundament an. Dieser gesamte Bereich weist Vermüllungstendenzen auf.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände der Südkabel GmbH an und ist entlang der Angelstraße mit zwei langgestreckten Lagerhallen bebaut, die zur Angelstraße komplett bis zum Dach mit wildem Wein bewachsen sind.

Die Hallen stehen zum Teil leer, in der südlichen Halle befindet sich eine Diskothek. Die rückwärtigen Freiflächen, die zusammen mit den angrenzenden Gebäuden der Südkabel GmbH eine langgestreckte Hofsituation bilden, sind zu einem hohen Anteil mit unterschiedlichen Belägen versiegelt und dienen u.a. als Stellplätze für Diskothek-Besucher.

1.4 Erschließungssituation

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt maßgeblich über die durchgängig vierspurige Bundesstraße B 36, die die Stadtteile Lindenhof, Neckarau und Rheinau als wichtige Nord-Süd-Achse verbindet und südöstlich des Plangebietes mit dem Rhein-Neckar-Schnellweg (B 38a) verknüpft ist. Im weiteren Verlauf ist die B 36 auf Schwetzingen Gebiet mit der BAB A 6 verbunden.

In nördliche Richtung führt die B 36 als Neckarauer Straße / Windeckstraße / Südtangente und Parkring an das Stadtzentrum und zu den Rheinbrücken.

Unmittelbar am Plangebiet zweigt von der B 36 als direkte Erschließung die Rhenaniastraße ab, die über das angrenzende Gewerbegebiet zum Rheinauhafen 2 führt. Aus südlicher Fahrtrichtung der B 36 ist die Rhenaniastraße über eine signalgesteuerte Linksabbiegespur auf Höhe der Einmündung Angelstraße mittels U-turn zu erreichen. Von der Rhenaniastraße aus ist es möglich, unterhalb des aufgeständerten Bereiches der B 36 ebenfalls in Form eines U-turns wieder die Bundesstraße in Richtung Norden zu erreichen.

Obwohl die Straße 'Alte Seilerei' in vielen Kartengrundlagen der Stadt enthalten ist, besteht diese Verbindung heute nicht. Die Straße wird im Zuge der Realisierung der Planvorhaben als Querspange zwischen Rhenaniastraße und Angelstraße gebaut. Das Straßenprofil der Angelstraße und die Wohnbebauung an der westlichen Straßenseite lässt für das Plangebiet aus dieser Richtung nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion zu.

Die Erschließung des Gebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr erfolgt in erster Linie über die Stadtbahnlinie 1, deren nächstgelegene Haltestelle 'Friedrichstraße' unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt sowie durch mehrere Buslinien und einen Nahverkehrsanschluss der Deutschen Bahn AG.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 83.49 besteht mit identischem Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 "Alte Seilerei" von 1997 (siehe Pkt. 1.5.1), der durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden soll.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 ersetzte einen Teilbereich des Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 83/17 und 83/17.1 "für das Gebiet zwischen der Casterfeldstraße und Rhenaniastraße südlich der Friedrich- und Morchfeldstraße", , der am 12.12. 1969 rechtsverbindlich wurde. Dieser Bebauungsplan sah für die Flächen nördlich der Planstraße "Alte Seilerei" ein Industriegebiet GI mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 6,0 vor.

Südlich und südöstlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 83/41 "für das Gebiet Kabel und Draht in MA-Neckarau", an, der am 07.01.2000 rechtsverbindlich wurde und Gewerbegebietsflächen GE und Industrieflächen GI ausweist. Für den Bereich, der an den Geltungsbereich angrenzt, sind GE-Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

1.5.1 Bestehender Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 "Alte Seilerei"

Der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan von 1997 geht auf einen Aufstellungsbeschluss von 1992 zurück. Im Laufe des Verfahrens wurde das Nutzungskonzept mehrfach modifiziert. Das letztlich dem V+E-Plan 83/35 zugrunde liegende Nutzungskonzept sieht einen innerstädtischen Mix aus Handel, Dienstleistung, Büros und Hotel in einem drei- bis sechsgeschossigen Gebäudekomplex vor.

Insgesamt sollten innerhalb des als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO ausgewiesenen Plangebietes rd. 45.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden, von denen rund 26.000 m² BGF auf Einzelhandelnutzungen wie SB-Warenhaus, Läden, Fachmärkte und Möbelhaus entfallen sollten. Für den großflächigen Einzelhandel wurden bestimmte zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Darüber waren auf rd. 7.000 m² BGF Büronutzungen und auf rd. 5.800 m² ein Hotel vorgesehen.

Die genannten Nutzungen sollten im nördlichen Plangebietsbereich entstehen, während im südlichen Bereich entlang der Angelstraße Ein- und Zweizimmerwohnungen für Studenten oder betreutes Wohnen sowie dahinter liegend 186 ebenerdige Stellplätze geplant waren.

Die festgesetzten Baumpflanzungen in der Angelstraße können wegen vorhandener Leitungen im Boden nicht realisiert werden. Dies gilt für beide Straßenseiten.

1.6 Gegenüberstellung bisherige Planung / aktuelle Planung

In der folgenden Tabelle ist die am Standort vorgesehene Art und das vorgesehene Maß der Nutzung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35 und die vorgesehene Art und das vorgesehene Maß der Nutzung dieses Bebauungsplanes Nr. 83.49 gegenüber gestellt, um die unterschiedliche Dimensionierung der geplanten Ausnutzung zu verdeutlichen.

Art der Nutzung	Bisherige Planung	Aktuelles Vorhaben
SB-Warenhaus	7.800 m ²	7.500 m ²
Läden	1.400 m ²	1.500 m ² (inkl. Altbau)
Fachmärkte	5.000 m ²	4.000 m ²
Möbelhaus	11.400 m ²	----
Summe BGF	25.600 m²	13.000 m²
davon Verkaufsflächen	18.000 m² m	10.000 m²

Maß der Nutzung	Bisherige Planung	Aktuelles Vorhaben
Geschossigkeit/ Höhen	III – VI / 8 – 29 m	9 – 14 m
GRZ /GFZ Sondergebiet	GRZ: 1,0 / GFZ: 3,0	GRZ: 1,0 / GFZ: 2,0
GRZ /GFZ eingeschränktes Gewerbegebiet	GRZ: 0,8 / GFZ: 2,4	GRZ: 0,5 / GFZ: 1,0

Bezogen auf die Sortimentsstruktur enthielt der Vorhaben- und Erschließungsplan Beschränkungen für den großflächigen Einzelhandel bei den Sortimenten: Spielwaren, Damen- und Herrenoberbekleidung, Sportartikel, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Schuhe.

Zur Zentren- und Standortverträglichkeit der aktuellen Planung wurde vertiefend ein Einzelhandelsgutachten erstellt, dessen Erkenntnisse in den Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung eingeflossen sind.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

2. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan

Mannheim ist gemäß Regionalplan Unterer Neckar von 1992 als Oberzentrum ausgewiesen und hat damit unter anderem die Funktion "Versorgungszentren großstädtischer Prägung" zu entwickeln. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind "nur dann zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nicht nennenswert beeinträchtigt werden".

Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Unterer Neckar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 1983 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 (1997) geändert und stellt seitdem Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.3 Modell Räumlicher Ordnung, Fortschreibung 1998

Im stadtentwicklungspolitischen Handlungsrahmen 2010 zum Modell Räumliche Ordnung ist der Geltungsbereich des Plangebietes als Projekt Nr. 27 'Siedlungsentwicklung' mit dem Handlungsschwerpunkt: Neuordnung und Umnutzung von Industrieflächen aufgeführt.

Entwicklungsziel ist die Aufwertung des Eingangsbereiches von Neckarau und die Errichtung eines architektonisch anspruchsvollen Gebäudekomplexes mit gemischter Nutzungsstruktur (u.a. Einzelhandel, Büro, besonderes Wohnen, Hotel).

Die geplanten Vorhaben gehen mit dem Modell Räumliche Ordnung konform.

2.4 Zentrenkonzept

Die Stadt Mannheim hat zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Februar 2000 das "Zentrenkonzept Mannheim" beschlossen. Wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele dieses Konzeptes sind die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Zentralität der Innenstadt, leistungsfähiger Stadtteilzentren sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung innerhalb der Wohnquartiere.

Für die Umsetzung des Zentrenkonzeptes wird zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Anhand einer Sortimentsgliederung bzw. Sortimentsliste wird städtebaulich begründet festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in integrierten Lagen, das heißt in der Innenstadt, in den Stadtteilzentren oder innerhalb von Wohngebieten neu angesiedelt werden dürfen.

Für den Bereich der Lebensmittelversorgung findet eine Teilfortschreibung des Zentrenkonzeptes statt. In der Teilfortschreibung – Informationsvorlage 'Standorte für Lebensmittelmärkte in Mannheim' 2003 – ist das Plangebiet dargestellt. Hervor gehoben wird die Nähe zum Stadtteilzentrum Friedrichstraße, die gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Rhenaniastraße und die fußläufige Erreichbarkeit für die umliegende Wohnbevölkerung von Neckarau.

Der vorgesehene Entwicklungsrahmen wird in Anlehnung an das zu überplanende Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² beziffert, davon ca. 5.500 m² für ein SB-Warenhaus. Das aktuelle Nutzungskonzept dieses Bebauungsplanes orientiert sich an diesem Rahmen.

Die Realisierung der Planinhalte steht somit im Einklang mit den Zielen des Zentrenkonzeptes, da der Standort in die funktional-räumliche Struktur der Stadt Mannheim und deren Versorgungsbereiche integriert ist.

2.5 Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim

Mit dem Biotopverbund will die Stadt Mannheim erreichen, dass Lebensräume von Tieren und Pflanzen auch im Siedlungsbereich teils direkt, teils mittelbar miteinander verbunden werden, so dass ein Austausch von Tieren und Pflanzen zwischen ihren einzelnen Lebensräumen ermöglicht wird. Im Zuge des Biotopverbundes will die Stadt Mannheim zunächst das Areal südlich des Neckars aufwerten, im Anschluss sollen Verbundlinien in die nördlichen Stadtteile und zu den Nachbargemeinden geschaffen werden.

Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan oder einer Planfeststellung entwickelt die Biotopverbundplanung keine Rechtskraft, sie ist jedoch bei allen laufenden und zukünftigen Planungen der Stadt zu berücksichtigen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches – der Bereich des Verwaltungsgebäudes der Firma Seilwolff und der nördlich anschließenden Fläche (zukünftiger Platzbereich) und die begrünte Verkehrsinsel – ist im beschlossenen Biotopverbundplan der Stadt Mannheim, Planungsabschnitt Mannheim Mitte/Süd als Bereich ausgewiesen, in dem die Lebensraumqualität und – Durchlässigkeit für Tiere im Siedlungsbereich durch folgende Maßnahmen verbessert werden sollen:

- strukturreiche, möglichst naturnahe Gärten mit einheimischen Pflanzenarten
- Nistmöglichkeiten an und in Gebäuden
- Durchlässe in und an Mauern
- Dach- und Fassadenbegrünung

Diese Aussagen betreffen auch die westlich und östlich anschließenden Wohngebiete. Für die dazwischen liegende Freifläche innerhalb des Morchfeldkreisels ist der Erhalt und ggf. die Entwicklung von Brachen als Trittsteinbiotope im Bereich von Gewerbe-, Industrie- oder Siedlungsgebieten vorgesehen.

2.6 Allgemeine Vorprüfung umweltrelevanter Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen wurde mit Schreiben vom 29.03.2004 die allgemeine Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 83.49 eingeleitet und nach erfolgtem Eingang der Stellungnahmen abgeschlossen.

Die Auswertung von 18 eingegangenen Stellungnahmen der 29 angeschriebenen Fachdienststellen und Institutionen erfordert nicht die Notwendigkeit, jeden Vortrag einzeln zu nennen. Die angesprochenen Aspekte werden jedoch vollständig bewertet, wobei ein Teil der vorgetragenen Aspekte mehrfach genannt wurde und diese als Hinweise oder Anregungen aufzufassen sind.

So regt der FB Gesundheit aufgrund des entstandenen ökologischen Defizits sowie aus Gründen der klimatischen Begünstigung und Luftreinhaltung für Mannheim einen planexternen Ausgleich durch Begrünungsmaßnahmen an.

Wie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits zu entnehmen ist, nimmt der Umweltbelang Lärm im Planverfahren einen breiten Raum ein, so dass der Vorschlag des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, ein Lärmgutachten einzuholen, somit erfüllt ist.

Der ADFC fordert Aussagen zu Fahrradabstellplätzen und regt überdachte Fahrradabstellplätze an.

Der VCD regt unter anderem die Intensivierung verkehrsplanerischer Aussagen an, mit dem Ziel der Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsbeziehungen, wie Fußgänger-, Radfahrer-, KFZ-, Bus-, Stadtbahn und Bahnverkehr.

Der BUND – Kreisgruppe Mannheim sowie das Umweltforum Mannheimer AGENDA 21 regen eine höhere Geschossigkeit mit mind. 3 Geschossen sowie die Installation einer Fotovoltaikanlage an. Eine Fotovoltaikanlage würde einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz bewirken; diese sei auch über Förderprogramme zuschussfähig.

Das Landesdenkmalamt weist an, unvorhergesehene archäologische Funde, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, unverzüglich beim Landesdenkmalamt anzuzeigen.

In der Gesamtbetrachtung der übrigen Stellungnahmen hinsichtlich der verschiedenen Prüftatbestände zeigt sich darin die Tatsache, dass das Planungsvorhaben für einige Umweltaspekte eine wesentliche Umweltrelevanz hat.

Hinsichtlich des Belangs **Klima/Luft** kann im Wesentlichen festgestellt werden, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhalten bleibt sowie die Gebäudehöhe im Sonstigen Sondergebiet auf ein bis zwei Geschosse reduziert wird, so dass das Strömungsverhalten zwar behindert, aber doch günstiger als im Vorhaben- und Erschließungsplan sein wird. Die Reduzierung der Gründachflächen (auf das eingeschränkte Gewerbegebiet beschränkt) sowie die Tatsache, dass die Baumpflanzung in der Angelstraße nun nicht mehr realisiert werden kann, verstärkt allerdings das Erwärmungspotential des Planungsgebietes.

In der Gesamtheit sind die positiven und negativen Auswirkungen des Planungsvorhabens in der Gegenüberstellung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan abzuwägen, wobei der Schluss zu ziehen ist, dass insgesamt nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu rechnen ist.

So führen auch die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der Beurteilung des Belangs **Natur/Landschaft/Erholung** nun zu einem abwägungsfähigen Tatbestand, in dem festgestellt wird, dass die erheblich dichtere Bauweise des Vorhaben- und Erschließungsplanes mehr ökologischen Ausgleich geleistet hat, als dieser Bebauungsplan es tun kann. Der BUND begrüßt das Flächenrecycling und stellt jedoch kritisch die geringere Gebäudehöhe fest.

Es zeigen sich gleichzeitig mehrere Abwägungsparameter, die zu qualifizieren sind, in dem bei der Gegenüberstellung zum V +E-Plan festgestellt wird, dass

- der Eingriff durch Reduzierung der Geschosse geringer ist,
- der erhebliche städtebauliche Schaden, der durch die Bauruine entstanden ist, behoben werden kann,

- die Neugestaltung des gesamten Bereiches nördlich des Baugebietes in seiner Wohlfahrtswirkung erheblich ist, und dass sich das Planungsvorhaben erheblich verträglicher in den Charakter der Wohnumgebung und des Stadtteils Neckarau einfügt.

So kann im Zuge der Konkretisierung der nach § 1a BauGB verlangten Ausgleichsregelung verbal-argumentativ sowohl in ökologischer, städtebaulicher, stadtgestalterischer, als auch in sozialer Hinsicht in der Abwägung zu den defizitär erreichten ökologischen Wertpunkten gegebenenfalls abgewogen werden.

Während für die Prüftatbestände **Boden/Wasser** keine wesentliche Umweltrelevanz festgestellt wird, gilt dies nicht für den Prüftatbestand **Lärm**.

Insbesondere sind erhebliche Vorbelastungen durch **Verkehr** festzustellen, die durch den zukünftigen Liefer- und Besucherverkehr gesteigert werden. So wird das Ziel, zulässige Schallbelastungen nicht zu überschreiten, durch lärmtechnische Begutachtung sowohl im Rahmen der Bauleitplanung, als auch im Rahmen der Bau- und Baugenehmigungsplanung begleitet und in Festsetzungen und im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Somit ist die allgemeine Vorprüfung abgeschlossen. Da mit dem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, ist im Rahmen der UVP, die im Vorgriff bereits durchgeführt wird, zu klären, und festzulegen, wie im einzelnen der Bebauungsplan hinsichtlich der Umweltauswirkungen behandelt wird.

2.7 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG besteht für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr, für den im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie im Aufstellungsverfahren.

Da es sich bei dem Plangebiet jedoch nicht um einen bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt, ist gemäß Nr. 18.8. der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen, da die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen den Prüfwert von 5.000 m² eindeutig überschreiten.

Die Stadt Mannheim kam im Rahmen ihrer allgemeinen Vorprüfung umweltrelevanter Belange zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auf einige Umweltaspekte verbunden sind, so dass eine Prüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt wurde.

Sinn und Zweck der Umweltverträglichkeitsprüfung ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und das Ergebnis so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Gemäß § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen, in der die Umweltverträglichkeitsprüfung dargelegt wird. Bei dem Umweltbericht handelt es sich – als Auszug aus der Begründung – um eine eigenständige Unterlage in der Beschlussanlage.

2.8 Kinderfreundlichkeitsprüfung Mannheim (KFP-MA)

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde durch die Stadt Mannheim parallel zur Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen durchgeführt. In der Gesamtschau der eingegangenen Stellungnahmen stellt der zusammenfassende Bericht fest, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken geäußert werden.

So äußert beispielsweise das Jugendamt übereinstimmend mit dem Fachbereich Städtebau (Grünleitplanung), dass das Planungsvorhaben in seinem Partizipationspotenzial für Kinder und Jugendliche als günstig zu beurteilen ist. Insbesondere wird es auf die Realisierung der beabsichtigten Neugestaltung des Bereiches nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ankommen, um dort die Wohlfahrtsfunktion für alle Generationen sicher zu stellen.

Zur Lärmsituation wird angeregt, alle Möglichkeiten der Lärminderung auszuschöpfen, um die Attraktivität des Wohnbereiches zu sichern, wobei hier neben den rein technischen Lärminderungsstrategien auch andere Strategien im subjektiven Bereich herangezogen werden sollten. So können optische Abgrenzungen und/oder eine besonders attraktive Freiraumgestaltung dazu führen, dass der Lärm weniger intensiv als messbar wahrgenommen wird und sich die Menschen dort gerne aufhalten.

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes an der Angelstraße und die des Seilwolff-Centers steht in einem Zusammenhang. So ist die sichere Führung der Fußgänger und Radfahrer sowie eine hinreichende Versorgung des Plangebietes mit Fahrradabstellplätzen, insbesondere für Kinder und Jugendliche sehr wichtig. Dazu gehört auch die Anpassung an die ÖPNV-Einrichtungen (Bahn – Stadtbahn – Bus).

Das Planvorhaben eröffnet Möglichkeiten, den Vorgartenbereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes einerseits sowie die Flächen des nördlich verbleibenden Dreiecks Angelstraße/Casterfeldstraße andererseits neu zu gestalten und die in der Umgebung lebenden Menschen einzuladen, einen grünen Stadtplatz dort zu erleben.

Weitergehende Anregungen werden nicht geäußert. So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Kriterien der Kinderfreundlichkeit durch dieses Planungsvorhaben nicht wesentlich verletzt werden, im Gegenteil, die Nahversorgung der Umgebung mit Angeboten des Einzelhandels, der Gastronomie und der Dienstleistungen für den gewachsenen Stadtteil Neckarau, auch im Interesse der Kinder und Jugendlichen, sich insgesamt positiv auswirken werden.

2.9 Vorliegende Untersuchungen und Gutachten

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, des Schutzes vor Kampfmittelrückständen, der Verträglichkeit mit benachbarten Versorgungsstrukturen und Belangen des Artenschutzes wurden mehrere Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt.

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 83.49 "Seilwolff-Center"; erstellt im Juni 2004 und ergänzt im Oktober 2004 durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch aus Oststeinbek bei Hamburg. Die Untersuchung analysiert die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Verkehrssituation und ermittelt die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Veränderungen im angrenzenden Straßennetz. Die Analyseverkehrsbelastungen wurden aus dem Verkehrsentwicklungsplan Mannheim-Neckarau sowie aktuellen Verkehrszählungen vom März und April 2004 übernommen. In Anlehnung an den Verkehrsentwicklungsplan wurde eine Prognose des allgemeinen Verkehrsaufkommens erstellt, die auch eine Ermittlung der Verkehrserzeugung des Seilwolff-Centers enthält. Über eine Berechnung der Verteilung der ermittelten Verkehre wurden Beurteilungen der Leistungsfähigkeiten vorgenommen und verkehrskonzeptionelle Maßnahmen entwickelt.
- Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan 83.49 "Seilwolff-Center" in Mannheim; erstellt im Juni 2004 und ergänzt am 24. März 2005 durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch aus Oststeinbek bei Hamburg. Gegenstand der Untersuchung ist das Aufzeigen, Bewerten und Lösen von Konflikten, die aus dem Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten sind. Dabei wird auch auf Ergebnisse aus den Lärmuntersuchungen zum Vorhaben- und

Erschließungsplan 83/35 "Alte Seilerei" und zum B-Plan 84/41 "Kabel und Draht" zurückgegriffen. Die Beurteilung des Belanges Schallschutzes erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Zur Prüfung der Verträglichkeit sind ergänzend auch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten. Für Anlagen nach dem BImSchG gilt als Beurteilungsgrundlage die TA Lärm in der Fassung vom 26.8.1998. Für den Neubau von Straßen (Alte Seilerei) gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) i.d.F. vom 12.06.1990. Die angewendeten Methoden und Beurteilungsmaßstäbe sind den genannten Verordnungen und Normen zu entnehmen.

- Zwei Untersuchungen der verbliebenen Bodenverunreinigungen im Planungsgebiet durch das Ingenieurbüro Reutemann aus Mannheim im Mai 2004 und im August 2004. Gegenstand der Untersuchungen ist die Erfassung von Verunreinigungen an Stellen, die im Zuge der vergangenen Bauarbeiten nicht beseitigt wurden. Im Mai 2004 wurde eine Grundwassererkundung auf der Verdachtsfläche einer Grundwasserverunreinigung und im August 2004 eine erweiterte Untersuchung durchgeführt, bei der mit Rammkernsondierungen und Handschürfen Boden- und Bodenluftproben sowie Proben des im Plangebiet verfüllten Recyclingmaterials entnommen und laborchemisch untersucht wurden. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse wurde eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen und die weitere Vorgehensweise aus gutachterlicher Sicht dargelegt.
- Geophysikalische Untersuchung zur Ermittlung von Kampfmittelrückständen auf kurzfristig zur Bebauung anstehenden Teilflächen des Plangebietes durch das Büro Tauber Explosive Management aus Weiterstadt im Oktober 2004. Die Erkundungen wurden mittels Georadartechnik durchgeführt. Das Arbeitsprinzip des Georadars beruht auf der Aussendung sehr schnell aufeinander folgender elektromagnetischer Impulse ins Erdreich, die durch dort vorhandene Objekte unterschiedlich reflektiert werden. Durch die Veränderungen der Signalformen lassen sich Rückschlüsse auf die physikalischen Eigenschaften des Untergrundes und der Spezifität von Anomalien, z.B. Kampfmittelrückstände bilden. Da diese Technik bei versiegelten Bodenflächen nicht möglich ist, konnten derartige Flächen im Plangebiet nicht untersucht werden. Die untersuchten Flächen wurden mit einer 400 MHz Antenne in parallelen Profilen von 0,5 m Abstand abgegangen. Zwei innerhalb der untersuchten Bereiche aufgefundene Anomalien wurden freigelegt und erkundet.
- Markt- und Wirkungsanalyse für das Seilwolff-Gelände; erstellt im März 2004 durch die gesa, Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH aus Hamburg. Die Marktanalyse basiert auf Vor-Ort-Recherchen mit Erhebung der wesentlichen Anbieter in relevanten Stadtteilen von Mannheim und im übrigen Marktgebiet sowie auf Gesprächen mit der Stadtverwaltung, Nutzung verfügbarer gesa-eigener Untersuchungen mit ähnlichen Aufgabenstellungen und Archivunterlagen sowie der Aufbereitung und Interpretation sekundärstatistischer Materialien von privaten und öffentlichen Institutionen. Untersuchungsgegenstand sind die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Auf der Basis einer Modellbetrachtung wurden die vom SB-Warenhaus und den Fachmärkten hervorgerufenen Veränderungen der Kaufkraftströme bzw. Umsatzverteilungen in Bezug auf Versorgungsbereiche vor und nach der Projektrealisierung ermittelt.
- Erfassung von Mauereidechsen, durchgeführt im Juli 2004 durch das IUS – Institut für Umweltstudien aus Heidelberg. Das Gelände wurde an sechs Tagen im Juni und Juli systematisch nach Mauereidechsen abgesucht und in Saumbereichen von Gebüsch und entlang von Böschungskanten künstliche Unterschlupfmöglichkeiten ausgelegt. Darüber hinaus wurden zusätzliche aus faunistischer Sicht bedeutsame Funde notiert.

2.10 Übersicht Aufstellungsverfahren

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik, AUT, am 22. April 2004.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29. April 2004 bekannt gemacht und erfolgte durch eine zweiwöchige Auslegung der Planunterlagen beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center und beim Bürgerdienst Neckarau im Zeitraum vom 3. Mai 2004 bis zum 17. Mai 2004.

Mit dem Ämteranschreiben vom 26. März 2004 wurden die Ämter, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen gemäß § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" informiert und um eine Stellungnahme bis zum 26. April 2004 gebeten.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte auf die Dauer eines Monats beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center und beim Bürgerdienst Neckarau im Zeitraum vom 26.07.2004 bis zum 25.08.2004.

Mit dem Schreiben vom 15. Juli 2004 wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gemäß § 4 (1) BauGB von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" informiert und um eine Stellungnahme bis zum 03. September 2004 gebeten. Es gingen weder verfahrensrelevante Anregungen, noch Anregungen, die eine Änderung der Planinhalte zur Folge haben, ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Anregungen gegen die Planung hervorgebracht.

Der Bezirksbeirat wurde in einer nichtöffentlichen Sondersitzung am 18. März 2004 und in einer öffentlichen Sitzung am 24. März 2004 vom Sachstand der Planung informiert.

Ebenso wurden dem Bezirksbeirat Neckarau in einer öffentlichen Sitzung am 06.04.2005, die vom Investor gewünschten Änderungen - Ergänzung des Parkens nach 22:00 Uhr auf dem oberen Parkdeck und die dadurch notwendigen Schallschutzmaßnahmen - , sowie die damit einhergehende Notwendigkeit der Aufhebung und Neufassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat, erläutert,

Die Abwägung, die Genehmigung des städtebaulichen Vertrages und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat erfolgte am 21.12.2004. Der Satzungsbeschluss wurde nicht öffentlich bekannt gemacht.

Die betrieblichen Rahmenbedingungen, die der Lärmuntersuchung von Juni 2004 zugrunde lagen, haben sich nach Satzungsbeschluss vom 21.12.2004, dahin gehend verändert, dass im Falle einer Liberalisierung des Ladenschlussgesetzes den Kunden des Einkaufszentrums einschließlich des geplanten Fitnessstudios auch während der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) auf dem Parkdeck im Obergeschoss des Einkaufszentrums das Parken ermöglicht werden soll. Hierzu wurden die Lärmuntersuchung ergänzt und Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag geregelt, der dementsprechend geändert wurde. Zeichnerische und schriftliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von den Änderungen nicht betroffen.

Die Begründung wurde in den entsprechenden Passagen redaktionell angepasst.

Auf Grund dieser Änderungen war eine Aufhebung und Neufassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat erforderlich. Die Neufassung des Städtebaulichen Vertrages war zu genehmigen.

Ein Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 3 sowie § 4 Abs. 4 BauGB ist in diesem Fall nicht erforderlich. Die vorgesehenen Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag, die redaktionell erweiterten Ausführungen und Klarstellungen in der Planbegründung, insbesondere in Bezug auf das ergänzte Schallgutachten, sind keine Änderungen im Sinne des § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB.

Die Ausführungen und Ergänzungen in Gutachten und Planbegründung haben keinen Einfluss auf die dargestellten Auswirkungen der Planung, insbesondere auf die Anwohner der Angelstraße. Die Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag betreffen Maßnahmen zum Immissions- und Schallschutz, die den bisherigen Schutzstatus auf der Grundlage der Festset-

zungen des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages vom 21.12.2004 nicht verändern und vor allem nicht verschlechtern.

3. Planungskonzeption

3.1 Beschreibung des Planvorhabens

Im Bereich zwischen der Planstraße 'Alte Seilerei' und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude ist für großflächigen Einzelhandel ein überwiegend eingeschossiges Gebäude mit Parkdeck vorgesehen, das entlang der Angelstraße zweigeschossig ausgeprägt ist. Als Hauptnutzung im Erdgeschoss ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.500 m² vorgesehen, davon rd. 1.000 m² im ersten Obergeschoss. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Stand mehrere Fachmärkte und ein Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.500 m² sowie Shops mit insgesamt rund 1.000 m² Verkaufsfläche geplant. Die Einzelhandelsflächen im Neubau sind durch eine langgestreckte, überdachte Ladenstraße (Mall) mit rund 1.000 m² parallel zur Angelstraße erschlossen.

Im ersten Obergeschoss ist als weitere Einzelhandelsnutzung der aus dem Erdgeschoss ausgegliederte Getränkemarkt des SB-Warenhauses vorgesehen. Auf den insgesamt rd. 13.000 m² Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens sind in der Summe rd. 10.000 m² Verkaufsfläche geplant. Darüber hinaus befinden sich im 1. Obergeschoss Sozial- und Technikräume, so dass an der Angelstraße eine Zweigeschossigkeit entsteht, die die Immissionen des dahinter befindlichen Parkdecks für die angrenzenden Bestandsnutzungen minimiert. Auf dem Parkdeck sollen, wie auch im Untergeschoss, jeweils rd. 300 Stellplätze entstehen, die intern über Fahrsteigen und extern über die Rhenaniastraße/Alte Seilerei erschlossen sind.

Das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff bleibt erhalten. Angedacht sind Nutzungen wie Büros, Einzelhandel und Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe sowie gastronomische Betriebe. Das Gebäude soll mit dem vorgelagerten Platz als nördliche Haupteingangssituation dienen. Die Verbindung vom Altbau zum Neubau erhält eine Überdachung, die sich im Inneren des Einkaufszentrums als Mall fortsetzt.

Die Ausbildung des Vorplatzes als Verknüpfungselement zur Friedrichstraße und den dort befindlichen Einkaufslagen, wird vom Vorhabenträger zusammen mit dem Einkaufszentrum errichtet. In die Platzgestaltung wird der Baumbestand – so weit integrierbar und erhaltenswert – einbezogen und um weitere Bäume und Strauchpflanzungen ergänzt. Dieser Platz wird zusammen mit dem geplanten Rückbau der Kreuzung Angelstraße/Casterfeldstraße zu einer deutlich verbesserten Aufenthaltsqualität führen und für Fußgänger und Radfahrer zu einer optimierten Anbindung führen.

Soweit es technisch machbar bzw. sinnvoll ist, werden Teile des Rohbaus in die Neubebauung einbezogen.

Für die Flächen südlich der Straße 'Alte Seilerei' werden durch die Ausweisungen von Gewerbeflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen, die mit den Wohnnutzungen an der Angelstraße verträglich sind. Diese Verträglichkeit wurde in einer Schalltechnischen Stellungnahme gutachterlich untersucht. Die Erkenntnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Für diesen südlichen Teil des Geltungsbereiches liegt kein konkretes Planungsvorhaben vor. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist daher als Angebotsplanung der Stadt Mannheim zu verstehen. Die im südlichen Plangebiet befindliche Diskothek genießt Bestandsschutz.

3.2 Städtebauliche Verbesserungen im öffentlichen Raum

Mit Realisierung der Baumaßnahme 'Seilwolf-Center' werden in den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt, zu denen sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag (siehe Beschlussanlage 2) verpflichtet hat.

Dies betrifft den Neubau der Planstraße 'Alte Seilereie' als Querverbindung zwischen Angel- und Rhenaniastraße inklusive eines Fußgängerweges auf der südlichen Seite und die Anbindung der Stellplatzflächen der Diskothek an diese Straße.

An der Rhenaniastraße werden die ehemals vorhandenen Gehwegflächen wieder hergestellt und die Querspange zwischen Rhenaniastraße, Fahrtrichtung Süd und Rhenaniastraße, Fahrtrichtung Nord einer reibungslosen verkehrlichen Abwicklung entsprechend umgestaltet. Zu diesem Umgestaltungsumfang gehört auch die Anlage / die Wiederherstellung zweier kleiner straßenbegrenzender Grünflächen.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im Straßenraum der Angelstraße. Dort werden die Gehwegflächen wiederhergestellt. Die bestehenden Straßenflächen im Kreuzungsbereich Angelstraße / Casterfeldstraße werden - bis auf eine Rechtsabbiegespur aus der Angelstraße in die Casterfeldstraße - zurückgebaut und als Pflasterflächen angelegt. Die Zufahrt zum bestehenden Gewerbebetrieb Angelstraße Nr. 14-16 wird im Zuge dieses Rückbaus neu an die verbleibende Straßenfläche angebunden.

Der Bereich der Angelstraße zwischen Friedrichstraße und des rückzubauenden Kreuzungsbereiches, wird vom Vorhabenträger als verkehrsberuhigter Bereich umgebaut.

Für alle diese vorgenannten Umbaumaßnahmen entstehen der Stadt Mannheim keine Kosten.

Zur Verbesserung der Verknüpfung der bestehenden Einkaufslagen in der Friedrichstraße und dem geplanten Einkaufszentrum wird der Bereich zwischen dem Platz an der Friedrichstraße, dem Platz an der Morchfeldunterführung, sowie Bereiche der Angelstraße städtebaulich aufgewertet.

Für die Umgestaltung des Platzes an der Friedrichstraße sind zur Zeit keine Mittel eingestellt. Es ist aber in einem ersten Schritt vorgesehen das Geländer der Toilettenanlage zu entfernen und die Glascontainer abzusenken.

Als weitere Maßnahme plant die Stadt Mannheim die Morchfeldunterführung behindertengerecht umzubauen. Hierzu werden die Neigungen der Rampen der Zu- und Abgänge für Rollstuhlfahrer und für Personen mit Kinderwagen benutzerfreundlich hergestellt. Die Beantragung der zum Umbau notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 800.000.- € ist für die nächste Haushaltsberatung vorgesehen. Der Vorhabenträger hat sich in diesem Zusammenhang im städtebaulichen Vertrag (Beschlussanlage 2) verpflichtet, der Stadt einen einmaligen Betrag von 60.000 Euro brutto zu überweisen, die zweckgebunden im Zuge der Modernisierung der Morchfeldunterführung durch die Stadt einzusetzen ist.

Mit diesen Finanzmitteln wird die Stadt Mannheim die Platzfläche zwischen Angelstraße, Casterfeldstraße, Friedrichstraße und dem vom Investor umzubauenden verkehrsberuhigten Bereich, gestalterisch so anpassen, dass ein einheitlicher Straßen- und Platzraum entsteht, der zusammen mit dem eigentlichen Vorplatz des Seilwolf-Centers südlich des Kreuzungsbereiches Angelstraße/Casterfeldstraße zu einer deutlichen Aufwertung dieser Eingangssituation für den Stadtteil Neckarau führen wird und diesem Bereich zu einer hohen Aufenthaltsqualität verhilft.

3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung der Tiefgarage und des Parkdecks des geplanten Einkaufszentrums sowie dessen Anlieferung ist über eine direkte Anbindung an die Rhenaniastraße vorgesehen. Die Stellplätze im Untergeschoss und auf dem Parkdeck sind durch spindelförmige Rampen verbunden, deren Einfahrt von der Rhenaniastraße aus erfolgt. Die Ausfahrt ist über die Straße 'Alte Seilereie' an die Rhenaniastraße vorgesehen.

Für die Anlieferung sind zwei Bereiche vorgesehen. Ein Anlieferungsbereich, der in erster Linie der Anlieferung der geplanten Fachmärkte dienen wird, ist parallel zur Rhenaniastraße vorgesehen. Die zweite Anlieferungszone befindet sich im Süden des Neubauvorhabens an der Planstraße 'Alte Seilerei' und ist überwiegend zur Versorgung des SB-Warenhauses vorgesehen.

Die vorhandenen Stellplätze im südlichen Plangebietsbereich für die bestehende Diskothek bleiben grundsätzlich erhalten, werden jedoch gestaltet und mit Baumpflanzungen gegliedert.

Die unmittelbar westlich an das geplante Einkaufszentrum angrenzende nördliche Abschnitt der Angelstraße ist nicht zur Erschließung des Einkaufszentrums vorgesehen, der Straßenabschnitt südlich der Planstraße soll lediglich den Ziel- und Quellverkehr zum Einkaufszentrum aus dem unmittelbar angrenzenden Wohnquartier von Neckarau aufnehmen. Die Angelstraße im Bereich zwischen der Waldhornstraße und der Kreuzung mit der Casterfeldstraße wird Einbahnstraße ("unechte Einbahnstraße") in nördliche Richtung. Aus der Angelstraße kann zukünftig nur noch in südliche Richtung in die Casterfeldstraße abgebogen werden. Der Kreuzungsbereich wird dem entsprechend zurückgebaut.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der bestehenden bzw. der vorherigen Nutzungen durch technische Medien in den umliegenden Straßenzügen grundsätzlich voll erschlossen.

Die im Bereich des Vorplatzes des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ehemals verlaufende Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom ist provisorisch am Bauzaun befestigt. Die ebenfalls in diesem Bereich befindliche Abwasserleitung wurde im Rahmen der begonnenen Aushubarbeiten abgerissen und aufgrund der Insolvenz des ehemaligen Vorhabenträgers nicht wieder hergestellt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Fernwärmeversorgungsgebiet.

3.4 Standortbedingungen des Planvorhabens

Die grundsätzliche Eignung des Standortes für ein Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Seilwolff-Gelände ist durch die Berücksichtigung einer solchen Nutzung in allen übergeordneten Planungen und Konzepten der Stadt Mannheim dokumentiert.

Die verkehrliche Erreichbarkeit aus den umliegenden Stadtteilen ist durch die Lage an der B 36 und an der Stadtbahnlinie 1 sowie durch die fußläufige Entfernung zum Kernbereich von Alt-Neckarau und dem Versorgungsbereich Friedrichstraße als ausgesprochen günstig zu bezeichnen. Diese Lage bietet gute Voraussetzungen, die durch das Einkaufszentrum entstehenden Verkehre zum Einen leistungsgerecht und zum Anderen verträglich für das Wohnumfeld abzuwickeln.

Die heutige Versorgungssituation mit periodischen Waren in Neckarau ist durch dezentrale Standorte von Discountern und Supermärkten geprägt, ein SB-Warenhaus besteht derzeit weder in Neckarau noch in den angrenzenden Stadtteilen Rheinau und Lindenhof.

Bei der Planung von Einzelhandelsstandorten ist von Relevanz, ob sich die geplanten Flächen an einem Standort wirtschaftlich tragen und welche Umsatzumverteilungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben verlagern. Beide Aspekte sind für das vorliegende Planvorhaben gutachterlich untersucht worden, in dieser Begründung dargestellt und bewertet worden und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung eingeflossen.

3.5 Merkmale des Vorhabens gem. Pkt. 1 Anlage 2 UVPG i.V.m. § 2a (1) Nr. 1 BauGB

Durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 für das Sonstige Sondergebiet kann der Bereich auf einer Fläche von rd. 17.300 m² vollständig versiegelt und auf einer Fläche von rd. 15.000 m² bebaut werden. Von der Versiegelung ausgenommen sind lediglich die Flächen gemäß der Festsetzungen von Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bereich des Vorplatzes vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff. Dort sind 10 heimische und standortgerechte Bäume sowie auf 80 m² Sträucher zu pflanzen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes sieht das Bauungskonzept eine Realisierung von rd. 13.000 m² Bruttogeschossfläche sowie Flächen für die Anlieferung und die Erschließung der Stellplätze vor.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,5 einschließlich der zulässigen Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 für die Stellplatzanlage und Zufahrten festgesetzt. So kann das Gelände im eingeschränkten Gewerbegebiet auf einer Fläche von rd. 4.900 m² bebaut und auf weiteren rd. 2.900 m² versiegelt werden. Die verbleibenden rund 2.000 m² werden zur Gliederung und randlichen Gestaltung der Stellplätze durch Pflanzbeete genutzt. Innerhalb dieser Beete werden die festgesetzten 27 Bäume integriert.

Die vertikale Begrünung (Fassadenbegrünung) sowohl im Sonstigen Sondergebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet führt zu keiner Verringerung der Bodenbeanspruchung durch Überbauung und Versiegelung, sie entfaltet aber ökologische Wirkungen insbesondere hinsichtlich der Klimafunktion.

Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht getroffen.

Sowohl durch das erhöhte Verkehrsaufkommen als auch durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im südlichen Teil des Plangebietes entstehen Lärm- und Schadstoffemissionen, die sich auf die angrenzenden Bereiche, insbesondere auf das Wohngebiet an der Angelstraße, auswirken. Festsetzungen zur Lärmbewältigung werden im Bauungsplan getroffen bzw. im städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Weitere Beschreibungen der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren gem. § 2a (2) Nr. 1 BauGB und der zu erwartenden Folgen durch das Vorhaben gemäß § 2a (2) Nr. 2 BauGB, z.B. konkrete Angaben über Art- und Umfang der zu erwartenden Abfälle, des Anfalls von Abwasser u.ä., können aufgrund des noch nicht sehr konkreten Planungsstandes auf Ebene des Bauungsplanes nicht getroffen werden.

3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gem. § 2a (2) Nr. 3 BauGB

Der vorliegende Bauungsplan ersetzt den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35. Im Rahmen seiner Aufstellung wurden umfangreiche Bestandserhebungen und Gutachten erstellt, die als Datenbasis für den vorliegenden Bauungsplan herangezogen wurden. Darüber hinaus sind für das aktuelle Vorhaben ein Lärm-, ein Verkehrsgutachten sowie ein Bodengutachten angefertigt worden und die allgemeine Vorprüfung der umweltrelevanten Belange durch die Stadt Mannheim durchgeführt worden. Es ergaben sich daher keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben.

Hinsichtlich Geruchsemissionen wurde kein aktuelles Gutachten erarbeitet, sondern es wurden auf die entsprechenden Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes zurückgegriffen. Aufgrund der bereits bestehenden Beschränkung der Emission für die Südkabel GmbH durch die Wohnbebauung westlich der Angelstraße und der Entschärfung der Problematik dadurch, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Wohnbauflächen mehr ausgewiesen werden, kann die Datengrundlage als ausreichend für eine Umweltverträglichkeitsprüfung angesehen werden.

4. Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Bestandes im Untersuchungsraum

4.1 Menschen

Auf dem Gelände sind weder Wohnungen vorhanden, noch hat das Gelände eine Bedeutung für die Wohnumfeldqualität der angrenzenden Wohnquartiere. Die Flächen eignen sich weder zur wohnungsnahen Erholung noch bieten sie städtische Erlebnisqualitäten mit Ausnahme der vorhandenen Diskothek im südlichen Teil des Gebietes.

Im Gegenteil stellt die derzeitige Situation mit der Rohbau-Ruine eine städtebaulich äußerst unbefriedigende Situation dar, die sich auf die Lebensqualität sowie die Zufriedenheit und Identifikation der Anwohner mit dem Stadtteil negativ auswirkt.

4.1.1 Lärm

Das Plangebiet einschließlich dessen Nachbarschaft wird von verschiedenen Lärmquellen beeinträchtigt. Dabei handelt es sich um Straßenverkehrslärm der Casterfeldstraße, der Rhenaniastraße und der Angelstraße. Weiterhin ist das Plangebiet dem Schienenverkehrslärm der Gleisanlagen der Rheintalbahn und der Eisenbahnstrecke Mannheim-Karlsruhe sowie der Stadtbahn und durch Industrielärm der Firma Südkabel GmbH ausgesetzt.

Schutzbedürftige Nutzungen im Bereich der Nachbarschaft sind die Wohnnutzungen an der Westseite der Angelstraße, die von der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Die Angelstraße stellt jedoch eine Grenze zwischen einem langjährig industriell bzw. gewerblich genutzten Gebiet und einem Wohngebiet dar, das bis zur Stilllegung des Seilwolk-Betriebes Gewerbelärm ausgesetzt war.

4.1.2 Geruchsemissionen

Von dem südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Industriebetrieb Südkabel GmbH gehen im Rahmen der Produktherstellung trotz fortschrittlicher Luftreinhaltemaßnahmen (Nachverbrennungsanlage) über das Betriebsgelände hinaus Emissionen aus, die sich zeitweise bis in die Wohngebiete Neckar aus und auf weitere Bereiche auswirken können.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde vom TÜV Umwelttechnik ein Gutachten zur Geruchsbelastung auf dem Seilwolk-Gelände erstellt. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Schwellenwerte (Kenngrößen der Geruchsemissionsrichtlinie GIRL) nicht überschritten wurden. Nach den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie können daher die vorgesehenen Nutzungen (Sonstiges Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet) verwirklicht werden. Eine Wohnnutzung – mit Ausnahme der in der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten zugelassenen Personengruppen - ist auszuschließen.

4.2 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Es ist weitgehend bebaut und versiegelt. Lediglich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich noch Vegetationsbestände. Dabei handelt es sich um die Verkehrsinsel mit Zierstrauchpflanzungen und einzelnen Bäumen, die teilweise durch die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim geschützt sind. Reste der ehemaligen Ruderalvegetation mit Gehölzanteilen und spontan entstandenen Gebüsch befinden sich am Rande der Rohbau-Ruine und auf dem Teil des Vorplatzes vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude, der nicht mit einer Bodenplatte überbaut ist. Dort stehen auch zwei weitere Bäume, wovon einer gemäß Baumschutzsatzung geschützt ist. Auffallend ist die vollständig bewachsene Fassade der beiden alten Gebäude an der Angelstraße.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 24a BNatSchG sind nicht vorhanden.

Das Gelände liegt seit einigen Jahren brach. Um ausschließen zu können, dass wertgebende oder geschützte Tierarten eingewandert sind, erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine fachkundige Begehung des Geländes. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den Bahnanlagen der Strecke Mannheim-Schwetzingen, die einen Verbreitungsschwerpunkt der Mauereidechse in Mannheim darstellt, wurde das Plangebiet insbesondere

hinsichtlich des Vorkommens der Mauereidechse geprüft. Es wurden jedoch weder Mauereidechsen noch andere Reptilien beobachtet.

Bei den übrigen im Plangebiet nachgewiesenen Tierarten handelt es sich um weit verbreitete und nicht geschützte Arten (Ubiquisten), die sich in wenigen Exemplaren auf dem Seilwolff-Gelände angesiedelt haben, bzw. das Gebiet als Nahrungshabitat oder Rastplatz nutzen. Dabei werden die Offenlandbereiche mit Vegetation bevorzugt von Nektar sammelnden Insekten aufgesucht. Der Rohbau selbst dient einigen Spinnen als Lebensraum bzw. wird von Vögeln wie der Haustaube als Aufenthaltsort genutzt. Als gering sind die Nachweise von Schmetterlingen einzustufen.

Somit hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet von der freien Landschaft vollkommen abgetrennt. Durch die vorhandenen Barrieren bestehen keine bedeutsamen Wechselbeziehungen. Die ökologisch-funktionale Bedeutung für den Naturraum ist entsprechend gering.

4.3 Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch Versiegelung, Überbauung und bis zu 3,70 m starke Überlagerung der natürlichen Bodenschichten anthropogen stark überprägt. Natürliche oder naturnahe Bodengefüge sind nicht mehr vorhanden.

Im Rahmen der aktuellen Bodenerkundungen des Ingenieurbüros Reutemann von Mai 2004 und Juli 2004 wurde in den Bereichen nördlich und südlich des ehemaligen Bürogebäudes der Firma Seilwolff eine 2,0 bis 2,5 m mächtige anthropogene Auffüllungsschicht, die sich aus braunen bis bunten, schwach schluffigen, kiesigen Sanden und Steinen mit teilweise hohem Bauschuttanteil und Schlackenresten zusammensetzt, festgestellt. Das vorgefundene Material wurde bei der Bodensanierung im Rahmen der begonnenen Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingebaut.

Im Plangebiet südlich der Planstraße 'Alte Seilere' beträgt die Mächtigkeit der anthropogenen Auffüllungsschicht zwischen 1,0 und 1,7 m und setzt sich vorwiegend aus graubraunen bis rotbraunen, teilweise auch schwarzen, unterschiedlich steinigen bis schluffigen Sand-Kies-Gemengen zusammen. Als NebenkompONENTEN treten Ziegelbruchsteine, Betonstücke, Sandsteine und vereinzelt Schlackenreste auf.

Der natürlich gewachsene Untergrund am Objektstandort beginnt ab einer Tiefe von 2,40 m mit gelbbraunen, stark kiesigen Mittel- bis Grobsanden. Zur Tiefe hin konnte ein stetiger Übergang in sandige Kiese bzw. Kies graubrauner Färbung erbohrt werden.

4.3.1 Bodenverunreinigungen

Im Juni 1999 wurde seitens der Stadt Mannheim die Auflage erlassen, die Aushubarbeiten aufgrund vorgefundener Kontaminationen im Erdreich durch einen Sachverständigen begleiten zu lassen. Seitens des damaligen Auftraggebers (Bilfinger & Berger) wurde das Ingenieurbüro Reutemann mit der Aushubüberwachung beauftragt. Der Aushub wurde durch das Büro untersucht und die entsprechende Entsorgung des Materials angeordnet.

Die Entsorgung des Materials erfolgte durch Fachunternehmen. Ein vorliegender Untersuchungsbericht bestätigt die ordnungsgemäße Entsorgung.

Am Objektstandort erfolgte im Zuge der Aushubarbeiten von Juli 1999 bis Januar 2000, bis auf zwei Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes, der weitgehende Ausbau der ehemals vorhandenen, teilweise schadstoffbelasteten Auffüllungsschichten. Diese beiden verbliebenen Stellen befinden sich zum Einen unmittelbar südlich des ehemaligen Seilwolff-Verwaltungsgebäudes als Verdachtsfläche einer Grundwasserverunreinigung (PAK, MKW). Dort wurde zwar das Auffüllmaterial ausgekoffert, jedoch mit belastetem Recycling-Material wieder verfüllt. Die zweite Fläche befindet sich in einem Streifen an der Angelstraße am nordwestlichen Rand des ehemaligen Betriebsgeländes. Dort liegen noch Abschnitte mit belasteter Auffüllung. Diese Auffüllungsmassen konnten zum damaligen Zeitpunkt aus bautechnischen Gründen nicht entfernt werden. Die Flächen südlich der Planstraße 'Alte Seile-

rei' dienten seinerzeit der Unterbringung bauleistungsrechtlicher Einrichtungen. Baumaßnahmen fanden nicht statt. Dementsprechend wurde für die dortigen Bodenverunreinigungen kein Entsorgungskonzept erstellt.

Diese drei Bereiche wurden im Mai 2004 und im Juli 2004 durch das Geologische Büro Reutemann untersucht.

Im Mai 2004 wurde eine Grundwassererkundung südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes durchgeführt, da aufgrund einer geruchlichen Auffälligkeit bis zum grundwassergesättigten Untergrund ein Verdacht auf eine Grundwasserbelastung bestand. Das Untersuchungsprogramm beinhaltete die Errichtung einer Kleinfiter-Grundwasser-Messstelle, die im Zentrum der Gefahrenverdachtsfläche niedergebracht wurde. Zur Überprüfung der Grundwasserqualität erfolgte eine Probennahme mit Analytik auf die Schadstoffgruppen Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe.

- Durch die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen hat sich der aus der Bodensanierungsmaßnahme resultierende Verdacht einer Grundwasserverunreinigung auf der Verdachtsfläche nicht bestätigt.

Im Juli 2004 wurde darüber hinaus in diesem Bereich das verfüllte Recyclingmaterial hinsichtlich der Beurteilung des Wirkungspfades 'Boden-Grundwasser' untersucht und eine sehr geringe Schadstofffracht in stark begrenzter lokaler Ausbreitung festgestellt.

- Aufgrund der Ergebnisse und der Prüfung der Verhältnismäßigkeit kommt der Gutachter zu der Auffassung, dass ein Aushub des Recyclingmaterials in diesem Bereich nicht erforderlich ist.

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist hier allerdings ein Sanierungsbedarf gegeben.

Für den Bereich nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Firma Seilwolff wurde die noch vorhandene anthropogene Auffüllung hinsichtlich des Wirkungspfades 'Boden-Grundwasser' untersucht. Hierfür wurden drei Bodenluftmessstellen zur Erfassung der leichtflüchtigen Schadstoffe eingerichtet und drei Rammkernsondierungen durchgeführt.

- Nach den Ergebnissen der Feststoff- und Eluatuntersuchungen in den Auffüllungsproben, den Feststoffgehalten im darunter liegenden geogenen Sedimentkörper sowie den Bodenluftbefunden sind hinsichtlich der Schadstoffparameter keine schädlichen Bodenveränderungen, die zu einer Gefährdung des Grundwassers (Wirkungspfad Boden/Bodenluft-Grundwasser) führen, ableitbar.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad 'Boden/Bodenluft-Mensch' ist bei der geplanten Nutzungsform als Vorplatz des Einkaufs-Centers (teils versiegelt/teils Grünfläche, jedoch mit einer mindestens 35 cm dicken Mutterbodenaufgabe zur Überdeckung der Auffüllungsschicht) aus gutachterlicher Sicht keine Gefährdung ableitbar.

Der Gutachter empfiehlt, bei Bodenaushubmaßnahmen im betroffenen Flächenabschnitt im Vorfeld der Maßnahme repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen zu entnehmen und rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorzunehmen.

Ebenfalls im Juli 2004 wurde das Plangebiet in dem Bereich südlich der Planstraße 'Alte Seilereij' mittels Rammkernsondierungen erkundet, Bodenproben entnommen und laboranalytisch untersucht.

- Im Ergebnis wird festgehalten, dass bezüglich der Schadstoffe: Schwermetalle, MKW und PCB keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, die zu einer Gefährdung des Grundwassers führen können. Bezüglich des Schadstoffes PAK wurden innerhalb der anthropogenen Auffüllungsschicht die Prüfwerte überschritten. Da sich diese Auffüllung jedoch oberhalb einer Auelehmeinheit befindet und weitestgehend oberflächenversiegelt ist, kommt der Gutachter hinsichtlich des Wirkungspfades 'Boden/Bodenluft-Grundwasser' zu dem Schluss, dass keine relevanten Schadstoffemissionen aus der Auffüllung in Richtung Grundwasser ableitbar sind.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad 'Boden/Bodenluft-Mensch' ist bei der gegenwärtigen Nutzungsform in diesem Bereich keine Gefährdung ableitbar, ein Erfordernis von Boden-sanierungsmaßnahmen bei einer fortgesetzten Bestandsnutzung besteht nicht.

Analog zur weiteren Vorgehensweise für die Flächen nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes empfiehlt der Gutachter, vor künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes GEE im Vorfeld der Baumaßnahme repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen zu entnehmen, rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorzunehmen und gegebenenfalls entsprechend dieses Gesetzes eine ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenmaterials vorzunehmen.

4.3.2 Kampfmittel

Hinsichtlich der Belastung des Gebietes durch Kampfmittelrückstände aus dem Zweiten Weltkrieg ergab die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35 vorgenommene Luftbildauswertung Anhaltspunkte für das Vorliegen von Kampfmittelrückständen.

Aus diesem Grund wurde der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes in Vorbereitung der Baumaßnahmen der heutigen Rohbau-Ruine im Sommer 1999 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg auf Kampfmittel überprüft. Bei der Überprüfung wurden nur Teilbereiche mittels einer Flächensuche überprüft, in den Restbereichen wurden die Bohransatzpunkte der Bohrpfähle durch eine Tiefensondierung bzw. durch eine Bagger-schürfe und Sondierung der Grubensohle überprüft. Es wurden keine Kampfmittel aufgefunden. Für die flächensondierten Bereiche und die überprüften Bohransatzpunkte wurde mit Schreiben vom 07.03.2000 eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt, für die Bereiche zwischen den Bohrpfählen nicht.

Die flächenhafte Untersuchung wurde im September 2004 für die Bereiche zwischen den Bohrpfählen durch geophysikalische Messungen mit einem Georadar ergänzt und im Zuge dieser Erkundung zwei kampfmittelrelevante Anomalien festgestellt. Diese beiden Stellen wurden freigelegt. Bei den Anomalien handelte es sich um Entwässerungsleitungen und Bauschutt. Eine Erkundung der Flächen nördlich des Bestandsgebäude konnte aufgrund des Oberflächenwassers bzw. der teilweisen Versiegelung nicht erfolgen. Eine Erkundung der Flächen südlich der Planstraße 'Alte Seilereie' konnte ebenfalls aus Gründen der dort vorhandenen Versiegelung nicht erfolgen.

Baumaßnahmen in den nicht freigegebenen Bereichen sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden, damit entsprechende Sondierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Dies wird formal als schriftlicher Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen. Ein Plan mit den sondierten Flächen und den freigegebenen bzw. nicht freigegebenen Bereichen ist dem schriftlichen Hinweis beigefügt.

4.4 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Oberflächengewässer noch Quellen. Der Abstand zwischen dem Objektstandort und dem nächst gelegenen Fließgewässer (Rhein) beträgt ca. 1 km.

Die Oberflächenwasserversickerung und Grundwasserneubildung im Plangebiet ist aufgrund der überwiegenden Versiegelung fast vollständig unterbunden. Zudem besteht der Untergrund größtenteils aus diversen Verfüllungen, die nicht mit natürlichen Böden und deren Fähigkeit zu Regenwasserversickerung vergleichbar sind.

Im Rahmen der aktuellen Grundwassererkundung des Ingenieurbüros Reutemann von Mai 2004 und Juli 2004 wurde innerhalb der geogen gewachsenen Sand-/Kiessedimente zum Zeitpunkt der Bohraufnahme eine Grundwassersättigung in einer Tiefe von rd. 2,60 m ab derzeitiger Geländeoberkante festgestellt.

Die erbohrten Sand-/Kiessedimente, die dem im Quartier abgelagerten Oberen Kieslager zuzuordnen sind, bilden im Untersuchungsgebiet den oberen Teil des Oberen Grundwasserleiters und besitzen nach Literaturangaben (Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum) eine Mächtigkeit von ca. 30 m.

Im nördlichen Geländeteil fand im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes u.a. eine Grundwasserbeprobung statt. Es konnten partielle Belastungen durch Schwermetalle und chlorierte Kohlenwasserstoffe festgestellt werden, die jedoch keinen akuten Handlungsbedarf erforderlich machten.

Die beiden nach den Aushubarbeiten im Juli 1999 bis Januar 2000 nicht sanierten Bodenbereiche, die sich unmittelbar südlich des ehemaligen Seilwolf-Verwaltungsgebäudes und in einem Streifen am nördlichen Rand des ehemaligen Betriebsgeländes befinden, wurden im Mai 2004 untersucht. Das Untersuchungsprogramm beinhaltete die Errichtung einer Kleinfilter-Grundwassermessstelle, die im Zentrum der Gefahrverdachtsfläche niedergebracht wurde. Zur Überprüfung der Grundwasserqualität erfolgte eine Probennahme mit Analytik auf die Schadstoffgruppen Mineralölkohlenwasserstoffe, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe.

Im gesamten Plangebiet liegen keine schädlichen Bodenverunreinigungen vor, die zu einer Gefährdung des Grundwassers führen könnten. Aus Sicht des Gutachters sind diesbezüglich keine weiteren Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

4.5 Klima und Luft

Klimatisch sind der Ballungsraum Rhein-Neckar und die Stadt Mannheim vorbelastete Räume. Alle Vorhaben, die zu einer Verschärfung der Belastungssituation, insbesondere durch Verbauung von Frischluftkorridoren, führen können, müssen kritisch geprüft werden.

Das Plangebiet liegt einerseits innerhalb des dicht bebauten Innenbereichs der Stadt Mannheim, andererseits an der Nahtstelle zwischen den Freiflächen von Casterfeld/Mallau und den Freiräumen Aufeld/Waldpark/Reißinsel.

Anhand von klimatologischen Grundlagendaten (Isothermenkarten, 2 Oberflächentempera- turaufnahmen, Klimatopkarte, 3 kleinräumige Klimagutachten) lässt sich die derzeitige stadtklimatische Situation folgendermaßen einschätzen:

Aus der Karte der abendlichen Lufttemperaturen im Stadtgebiet von Mannheim ist ersichtlich, dass sich der Stadtteil Neckarau am südlichen Ende einer großen Nord-Süd-gerichteten "Wärmezung" befindet, die von der Innenstadt ausgeht und bis nach Rheinau reicht. In diese Wärmezung sind mehrere „Wärmeinseln“ eingelagert (Lindenhof, Almenhof, Neckarau, Großkraftwerk Mannheim (GKM) und Rheinau). Diese Wärmeinseln zeichnen sich gegenüber ihrer Umgebung u.a. durch ein höheres Temperaturniveau aus. Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kann es dabei während austauscharmer Strahlungswetterlagen, die u.a. durch fehlenden Luftaustausch und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind, zu thermischen und bioklimatischen Belastungen kommen.

Durch die Ausdehnung und dem hohen Versiegelungsgrad des Stadtteils Neckarau sind die Überhitzungstendenzen recht stark ausgeprägt und erreichen in Teilbereichen fast das Innenstadtniveau. Dies gilt etwa für die Bereiche entlang der Neckarauer- sowie Steubenstraße. So liegen die Temperaturen dort immerhin durchschnittlich 4°C höher als am Stollenwörthweiher und immerhin noch bis zu 3°C über denen des Niederfelds. Übertroffen werden diese hohen Temperaturwerte nur noch durch das GKM selbst sowie seine unmittelbare Umgebung. Dort werden sogar die absoluten Innenstadtspitzen erreicht.

Im Planungsgebiet selbst, das durch die Lage zwischen den Wärmeinseln von Neckarau und der vom GKM gekennzeichnet ist, sind die augenblicklich klimatischen Verhältnisse, im Vergleich zu den zentralen Neckarauer Wohnquartieren und zum Großkraftwerk, noch ein wenig günstiger einzustufen. So weist dieser Bereich schon bis zu 2°C niedrigere Temperaturen auf. Die Ursachen hierfür liegen aber nicht so sehr in der städtebaulichen Situation des Seilwolf-Areals selbst begründet, sondern vielmehr in der Lage zwischen den weitgehenden unversiegelten Bereichen des Aufelds im Westen und dem Neckarauer Friedhof im Osten.

Über diese beiden Freiräume bestehen zudem Verbindungen zu den Freiräumen entlang des Rheins sowie zum Grünzug Ost. So findet, über diese Freiräume hinweg, - klimagutachterlich belegt – während austauscharmer Strahlungswetterlagen ein Luftaustausch statt, der im Zwischenbereich zu einer Reduktion des ansonsten sehr hohen Temperaturniveaus führt. Unterstrichen wird dieser Sachverhalt noch dadurch, dass die beiden Wärmeinseln (Neckarau und GKM) während der Nacht teilweise abgebaut werden.

Allerdings hat sich beim Vergleich der gesamtstädtischen Daten von 1985 und 2001 gezeigt, dass sich insgesamt die klimatischen Verhältnisse in Neckarau weiter verschlechtert haben. Das liegt zum einen an der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung in der Mallau sowie an der Realisierung der Bauabschnitte II – V im Niederfeld. Hinzu kommt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen – infolge von Insolvenz – noch nicht realisiert werden konnten, so dass die Rohbau-Ruine auf dem Seilwolff-Gelände bereits jetzt klimaökologisch ungünstig wirkt.

Konkrete Daten zur lufthygienischen Situation liegen nicht vor, es ist jedoch von einer innerstädtischen Belastungssituation durch Verkehrsemissionen, zum Teil auch durch Hausbrand auszugehen.

4.6 Landschaft

Da sich der Bebauungsplan auf einen Bereich im dicht bebauten Stadtgebiet von Mannheim bezieht, ist keine Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft betroffen. Gemäß § 1 BNatSchG ist Landschaft auch im besiedelten Bereich zu schützen, so dass Landschaft im Sinne einer Stadtlandschaft betrachtet wird.

Durch die abgebrochenen Bauarbeiten im überwiegenden Teil des Geländes ist das städtebauliche Erscheinungsbild stark beeinträchtigt. Eine Fortführung oder eine Neubebauung ist daher geboten, um diese Beeinträchtigung des Stadtbildes zu beheben.

Prägende Grünstrukturen sind fast gar nicht vorhanden. Zu nennen sind die Verkehrsinsel in der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches mit einem markanten Einzelbaum und Gehölzpflanzungen im Unterwuchs sowie die beiden noch erhaltenen Bäume auf dem Vorplatz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Insgesamt kann das Ortsbild in diesem Bereich als derzeit stark beeinträchtigt bewertet werden.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Firma Seilwolff, die von 1890 bis 1995 eine Seilerei und Drahtseilerei betrieb. Vor Beginn der Bauarbeiten standen auf dem Gelände veraltete Lager- und Fabrikhallen sowie das erhaltene Verwaltungsgebäude. Mittlerweile wird der größte Teil des Geländes durch die Rohbau ruine des nicht realisierten Einkaufszentrums dominiert.

Das Verwaltungsgebäude ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG Baden-Württemberg, für dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen und stadtschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5. Umweltrelevante Auswirkungen der Planung

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung werden nachfolgend bezogen auf die einzelnen Umweltschutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG dargestellt.

5.1 Menschen

Für die Anwohner in der näheren Umgebung bedeutet die Errichtung eines Einkaufszentrums keine Verschlechterung der Wohnumfeldqualität. Es werden keine innerstädtischen

Freiräume oder attraktiven Bereiche überplant, vielmehr wird der gegenwärtige städtebauliche Missstand in Form einer Rohbau-Ruine behoben.

5.1.1 Lärm

Die geplante Bebauung zwischen der Casterfeldstraße und der Angelstraße wird von verschiedenen Lärmquellen beschallt. Dabei handelt es sich um Straßenverkehrslärm der Casterfeldstraße, der Rhenaniastraße, der Angelstraße sowie der Planstraße 'Alte Seilerei' im Plangebiet. Weiterhin ist das Plangebiet dem Schienenverkehrslärm der Gleisanlagen der Rheintalbahn und der Eisenbahnstrecke Mannheim-Karlsruhe sowie durch die Stadtbahn und dem Industrielärm der Firma Südkabel GmbH ausgesetzt.

Daneben muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass sich die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich in seinem Charakter als Sonder- bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet auch lärmrelevant auf das bestehende Wohngebiet an der Angelstraße auswirken kann.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war daher eine Lärmuntersuchung¹ zu erstellen, die der Stadt Mannheim vorliegt. Im Rahmen dieser Untersuchung werden die entsprechenden Konflikte aufgezeigt, bearbeitet und sind im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren gelöst. Folgende Aufgaben wurden in der Untersuchung bearbeitet:

- Gewerbelärm:

- Schutz des vorhandenen Wohngebietes westlich der Angelstraße vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Gewerbe- bzw. Industrielärm der Firma Südkabel GmbH und des Großkraftwerkes Mannheim,
- Schutz der Nutzungen innerhalb des Plangebietes vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet und durch Gewerbe- bzw. Industrielärm aus dem Bereich der Firma Südkabel GmbH

- Verkehrslärm:

- Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet und Vorschläge für erforderliche Schutzmaßnahmen,
- Ermittlung und Beurteilung der Veränderungen der Verkehrslärmsituation im Wohngebiet westlich der Angelstraße.

Schutzbedürftigkeit

Schutzbedürftige Nutzungen im Bereich der Nachbarschaft sind die Wohnnutzungen an der Westseite der Angelstraße, die von der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Von daher kommt grundsätzlich ein Schutzanspruch wie für WA-Gebiete in Frage. Die Angelstraße stellt jedoch eine Grenze zwischen einem langjährig industriell bzw. gewerblich genutzten Gebiet und einem Wohngebiet dar. Hinsichtlich der gewerblichen und industriellen Nutzungen sind hier die folgenden Firmen und Betriebe zu nennen:

- Südkabel GmbH (GE- und GI-Ausweisungen gemäß Bebauungsplan 84/41)
- Diskothekenbetrieb
- ehemalige Firma Seilwolf (seinerzeit GI-Ausweisung) mit Nachfolgenutzung SO Einkaufszentrum (ebenfalls überwiegend gewerbliche Nutzungen) gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35
- Großkraftwerk Mannheim weiter im Süden.

Der Bereich Angelstraße ist sowohl durch Wohnnutzung als auch durch Gewerbe- bzw. Industrienutzung geprägt. Für den Tageszeitraum können für den Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag für ein allgemeines Wohngebiet aufgrund der Vorbelas-

¹ Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan 83.49 "Seilwolf-Center" in Mannheim, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, Juni 2004, zuletzt ergänzt am 24.03.2005

tung durch Gewerbe und Industrielärm nicht eingehalten werden. Für diesen Zeitraum ist daher von einem um 5 dB(A) höheren Immissionswert, der dem Immissionsrichtwert eines Mischgebietes in Höhe von 60 dB(A) entspricht, auszugehen.

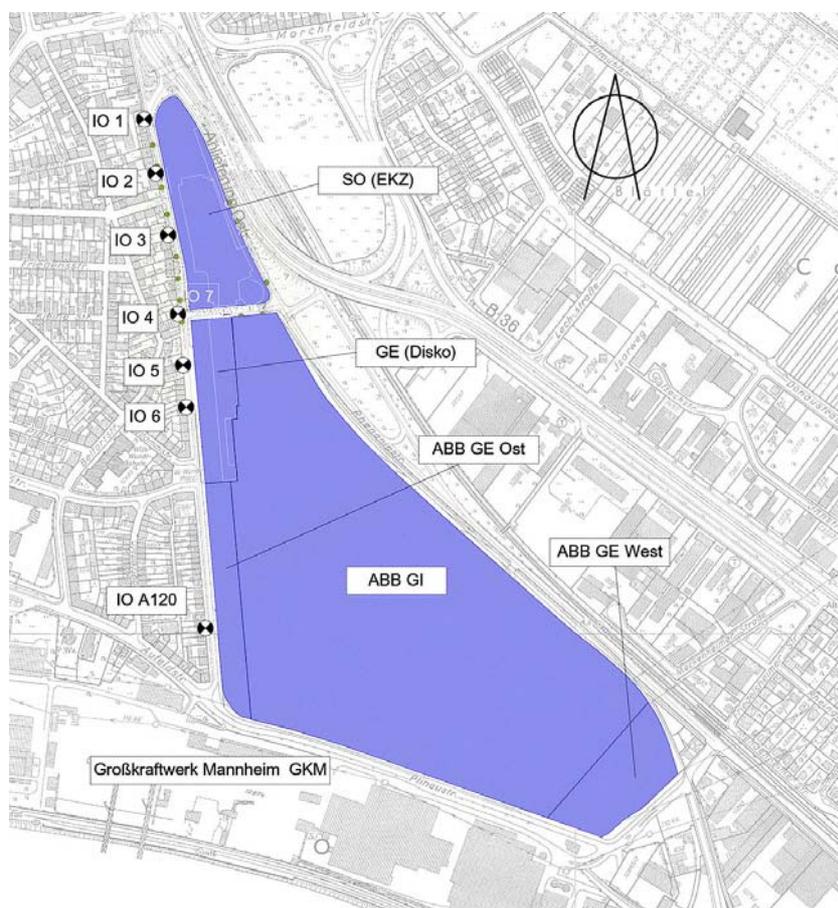
Nachts ist dem Wohngebiet westlich der Angelstraße ein Schutzanspruch wie in WA-Gebieten (Immissionsrichtwert 40 dB(A) in der Nacht) zugrunde zu legen.

Für die im Plangebiet 83.49 gelegenen Gewerbeflächen südlich der 'Alten Seilerei' (derzeitige Diskothek) ist die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorgesehen. Da auch im Bereich des Sonstigen Sondergebietes nur gewerbliche Nutzungen geplant sind, wird diesem Bereich ebenfalls ein Schutzanspruch wie Gewerbegebieten zugeordnet.

Immissionsorte

Für die Untersuchungen und Ausbreitungsberechnungen wurden an der wohngenutzten Seite der Angelstraße sechs Immissionsorte ermittelt. Untersucht wurden zwei unterschiedliche Geschosshöhen und zwar 2,5 m für das Erdgeschoss und 12 m für die höchstgelegenen Geschosse (3. bzw. 4. Geschoss, in den Pegellisten mit OG gekennzeichnet). Die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes werden flächendeckend als Linien gleicher Lautstärke dargestellt. Die Immissionshöhe beträgt aufgrund des geplanten Parkdecks 8,0 m über Gelände. Die Berechnungen erfolgen nach den Rechenregeln der TA Lärm für Gewerbelärm, bzw. nach RLS-90 für Straßenverkehrslärm oder Schall 03 für Schienenverkehrslärm.

Übersicht der Immissionsorte:



Gewerbelärm

Bezogen auf die Vorbelastung durch das Großkraftwerk Mannheim (GKM) kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass die Immissionsorte nicht mehr in dessen Einflussbereich liegen, während durch die Emissionen der Firma Südkabel GmbH durchaus Vorbelastungen vorliegen. Die höchsten Beurteilungspegel durch das GKM ergeben sich im südlichen Bereich der Angelstraße, welcher dem Werk am nächsten liegt.

Aus den Differenzen zwischen den Immissionsrichtwerten und den errechneten Beurteilungspegeln ergeben sich die Spielräume für die zusätzlichen Emissionen aus dem Plangebiet. Für den Bebauungsplan 83.49 'Seilwolff-Center' verbleiben die folgenden zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP):

- 60/37 dB(A) tags/nachts für das eingeschränkte GE-Gebiet im Süden (derzeit Disko)
- 60/39 dB(A) tags/nachts für das Sonstige Sondergebiet im Norden (geplantes EKZ).

Die vorgenommenen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) tags und für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nachts von 40 dB(A) an fast allen Immissionsorten an der Angelstraße eingehalten werden.

Am Immissionsort 6 im Obergeschoss ergibt sich am Tag eine rechnerische Überschreitung in Höhe von 1 dB(A). Diese Überschreitung kann aus städtebaulicher Sicht hingenommen werden, da sie sehr gering ist, in erster Linie auf die Vorbelastung durch die Südkabel GmbH zurückzuführen ist und unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegt.

Mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 60$ dB(A)/m² am Tag können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tags an den benachbarten Wohngebäuden an der Angelstraße eingehalten werden.

Die Berechnungen ergaben, dass bezogen auf das geplante Einkaufszentrum die zulässigen Immissionsanteile nahezu überall deutlich unterschritten werden. Lediglich an dem Immissionsort IO 4, bei dem eine direkte Sichtverbindung auf die Einfahrt zur Anlieferzone Süd besteht, ergibt sich tags eine Überschreitung in Höhe von 2,3 dB(A).

Die betrieblichen Rahmenbedingungen, die der Lärmuntersuchung von Juni 2004 zugrunde lagen, haben sich nach Satzungsbeschluss vom 21.12.2004, dahin gehend verändert, dass im Falle einer Liberalisierung des Ladenschlussgesetzes den Kunden des Einkaufszentrums einschließlich des geplanten Fitnessstudios auch während der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) auf dem Parkdeck im OG des Einkaufszentrums das Parken ermöglicht werden soll.

Hier ist während der Nachtzeit mit einer erheblich geringeren Frequentierung als tags zu rechnen. Tags erfolgt die Zufahrt zu den Stellplätzen des EKZ Seilwolff über zwei Einfahrspuren aus Richtung Rhenaniastraße. Von beiden Einfahrspuren kann jeweils in die Tiefgarage als auch auf das Parkdeck gefahren werden. Für Fahrzeugführer, die in der Tiefgarage keinen Stellplatz finden, besteht eine Weiterfahrmöglichkeit zum Parkdeck.

Die Ausfahrt erfolgt tagsüber sowohl aus der Tiefgarage als auch vom Parkdeck über die Anbindung an die Alte Seilerei in Richtung Rhenaniastraße. Ab 22:00 Uhr ist die Ausfahrt an der Alten Seilerei aus lärmtechnischen Gründen zu schließen.

Über Wechselzeichenanlagen bzw. Signalisierung wird aus der tagsüber zweispurigen Einfahrt an der Rhenaniastraße eine Ein- und Ausfahrt mit je einer Fahrspur pro Richtung. Eine direkte Auffahrt auf das Parkdeck ist aus Gründen der Verkehrsorganisation dann nicht mehr möglich. Alle einfahrenden Verkehre werden direkt in die Tiefgarage geleitet. Eine Weiterfahrt auf das Parkdeck ist erst nach Durchfahrt des gesamten Untergeschosses möglich.

Da die Ausfahrt vom Parkdeck nach 22:00 Uhr nicht in Richtung Alte Seilerei erfolgen darf, muss die Auffahrtsspur während des Nachtzeitraumes gleichzeitig auch als Abfahrt dienen. Die Sicherung der ausschließlich richtungsweisenden Benutzung erfolgt über Signalgeber, Anforderungsschleifen, Wechselbeschilderung und Schranken.

Aus diesem Grund ist zu erwarten, dass nachts der wesentliche Anteil der Kunden im Untergeschoss einen Stellplatz finden wird. Für die lauteste Nachtstunde wird eine Frequentierung von 50 Kfz-Bewegungen auf dem Oberdeck berücksichtigt. Damit beträgt die nächtliche Frequentierung für das Obergeschoss knapp 30 % des Tageslastfalles.

Die diesbezüglichen Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld und die Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83.49 wurden in der Ergänzung der Lärmuntersuchung vom 24. März 2005 untersucht.

Die unten stehenden Tabellen stellen vergleichend die Beurteilungspegel gemäß der Satzungsfassung vom 21.12.2004 (Variante 1 – V1) und der aktualisierten Planung mit einer nächtlichen Öffnung des oberen Parkdecks (Variante 2 - V2) dar.

Es wird eine Darstellung der Beurteilungspegel des insgesamt auf die relevanten Immissionsorte 1-6 an der Angelstraße einwirkenden Gewerbelärms vorgenommen, überlagert aus der Vorbelastung (GKM, ABB, Diskothek) und aus der prognostizierten Zusatzbelastung des neuen Einkaufszentrums (Betrieb auf dem Parkdeck, an den Anlieferzonen Ost und Süd und durch die Spindelauffahrt).

Zusätzlich werden die Teilbeurteilungspegel dargestellt, die durch den zu erwartenden Gewerbelärm allein durch die Neuplanung des Einkaufszentrums verursacht werden.

- **Variante 1 (V 1):** Planung mit Öffnung des Parkdecks nur von 6:00 bis 22:00 Uhr
- **Variante 2 (V 2):** Planung mit Öffnung des Parkdecks über einen 24 Stunden-Zeitraum unter der Berücksichtigung aller erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen

Tabelle 1: Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr)

Immissionsorte			Gewerbelärm in dB(A)				Pegel-Differenz Beurteilungspegel gesamt in dB(A)	Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiet am Tag
			Teilbeurteilungspegel Einkaufszentrum		Beurteilungspegel gesamt			
Nr.	Angelstraße Haus-Nr.	Geschosshöhen EG: 2,50 m OG: 12,00 m	V1	V2	V1	V2	V1-V2	60 dB(A) überschritten
1	18	EG	35,5	28,3	55,5	47,7	- 7,8	nein
		OG	42,1	37,5	56,3	48,4	- 7,9	nein
2	30	EG	38,6	28,9	57,5	49,1	- 8,4	nein
		OG	47,4	40,5	58,3	50,0	- 8,3	nein
3	40	EG	32,4	30,6	57,8	51,0	- 6,8	nein
		OG	43,6	42,5	58,7	52,1	- 6,6	nein
4	56	EG	53,9	47,3	56,9	55,2	- 1,7	nein
		OG	56,9	50,4	58,1	56,8	- 1,3	nein
5	66	EG	32,3	28,2	56,6	56,2	- 0,4	nein
		OG	43,4	39,0	58,8	57,7	- 1,1	nein
6	74a	EG	30,4	26,6	57,3	57,1	- 0,2	nein
		OG	41,5	37,0	58,7	58,6	- 0,1	nein

Hinweis zu Tabelle 1:

Durch die geplanten und für die Öffnung des Parkdecks im 1.OG für den Nachtzeitraum notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden die Lärmwerte an den untersuchten Immissionsorten an der Angelstraße verbessert. Die Reduzierung der Lärmwerte reicht von -8.4 dB(A) im Bereich des Einkaufszentrums, bis zu 0.1 dB(A) im Bereich des Gewerbegebietes.

Tabelle 2: Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr)

Immissionsorte			Gewerbelärm in dB(A)				Pegel-Differenz Beurteilungspegel gesamt in dB(A)	Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Allgemeines Wohngebiet
			Teilbeurteilungspegel Einkaufszentrum		Beurteilungspegel gesamt			
Nr.	Angelstraße Haus-Nr.	Geschosshöhen EG: 2,50 m OG: 12,00 m	V1	V2	V1	V2	V1-V2	40 dB(A) nachts überschritten
1	18	EG	22,0	24,1	35,6	31,8	- 3,8	nein
		OG	27,5	32	36,7	35,2	- 1,5	nein
2	30	EG	25,5	25,4	37,4	33,2	- 4,2	nein
		OG	24,7	35,0	38,5	37,4	- 1,1	nein
3	40	EG	22,4	26,1	38,2	35,1	- 3,1	nein
		OG	23,3	36,8	39,6	39,6	0,0	nein
4	56	EG	16,9	25,0	40,1	39,5	- 0,6	nein
		OG	18,7	33,1	43,5	43,5	0,0	ja
5	66	EG	14,8	21,2	40,2	40,2	0,0	nein
		OG	16,4	31,8	45,1	45,2	+ 0,1	ja
6	74a	EG	13,8	20,2	40,9	40,9	0,0	ja
		OG	15,1	29,8	45,0	45,1	+ 0,1	ja

Hinweis zu Tabelle 2:

Beurteilungsgrundlage des bei der vorliegenden Planung u.a. zu untersuchenden Industrie- und Gewerbelärms ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Die DIN gibt dabei Orientierungswerte vor, die möglichst eingehalten werden sollen. Zur Prüfung der Verträglichkeit sind ergänzend die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten. Aus diesem Grund muss zur Beurteilung der unterschiedlichen Lärmsituationen zusätzlich die TA Lärm, die Immissionsrichtwerte nennt, herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte sind von der Höhe her weitgehend identisch mit den Orientierungswerten. Auf Grund besonderer Einzelbestimmungen stellen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nach der TA Lärm jedoch den strengeren Beurteilungsmaßstab dar. Sofern die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten sind, sind in der Folge auch die städtebaulichen Anforderungen eingehalten. Für Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt als Beurteilungsgrundlage die TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998.

In der TA Lärm sind Immissionsrichtwerte für bestimmte Nutzungen festgelegt. Im Bereich der Angelstraße liegen diese Immissionsrichtwerte bei 60 dB(A) am Tag und bei 40 dB(A) in der Nacht. Diese Immissionsrichtwerte sind bei der Planung von neuen Anlagen zugrunde zu legen.

Die vorhandene Lärmvorbelastung (Bestand) durch bereits vorhandene Betriebe und Anlagen kann mit diesem Instrument nicht geregelt werden. Im vorliegende Fall werden die oben genannten Immissionsrichtwerte in der Nacht heute schon überschritten (siehe Tabelle 2 / Beurteilungspegel gesamt / V1). Damit in solchen Fällen eine notwendige Neuansiedlung von Anlagen möglich ist, enthält die TA-Lärm dafür eine Ausnahmeregelung. Diese besagt, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte soweit unterschritten werden müssen, dass selbst bei einer Überlagerung mit den bereits vorhandenen Lärmpegeln (Vorbelastung) keine weitere, spürbare Pegelzunahme erfolgen darf. Damit wird gesichert, dass der von den heute schon bestehenden Betrieben erzeugte Lärm nicht weiter zunimmt.

Konkret bedeutet dies für die Planung des Seilwolff-Centers:

Durch die vorhandenen Industriebetriebe (Großkraftwerk, ABB, usw.) werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm heute bereits in der Nacht überschritten. Die Vorbelastung durch diese Betriebe erzeugen Lärmpegel in einer Größenordnung von 43,5 bis 45,2 dB(A) in den oberen Geschoßen der Wohnbebauung in der Angelstraße (siehe Tabelle 2 / Beurteilungspegel Gesamt / Immissionsorte 4, 5 + 6). Die durch die Öffnung des Parkdecks im 1. Obergeschoß in der Nacht erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen mussten so dimensioniert werden, dass die resultierenden Teilbeurteilungspegel des Einkaufszentrums die oben beschriebenen Lärmwerte nicht spürbar ansteigen lassen.

Die in Spalte Pegeldifferenz Beurteilungspegel beschriebenen Überschreitungen von 0.1 dB(A) an den Immissionsorten 5 + 6 sind rein rechnerische Werte, die vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden können.

Das geplante Einkaufszentrum führt unter Voraussetzung der unten aufgeführten lärmmindernden Maßnahmen mit seinem Betrieb an allen Immissionsorten für sich alleine zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm:

- An der Südseite des Parkdecks parallel zur Planstraße Alte Seilerei ist zwischen Gebäudeteil G 1 und Spindel eine etwa 39 m lange Lärmschutzwand auf dem Parkdeck zu errichten. Die Höhe muss mindestens 9,1 m über Angelstraße betragen.
- An der Ostseite des Getränkemarktes ist ebenfalls eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe muss mindestens 12,7 m über Angelstraße betragen.
- Der westliche Teil der Stellplatzanlage ist auf einer Breite von etwa 15 m mit einem Lärmschutzdach zu versehen. Damit das Lärmschutzdach auch den von den weiter westlich gelegenen Stellplätzen wirksam abschirmt, muss die westliche Begrenzung des Lärmschutzdaches (maßgebliche Beugungskante) eine Höhe von mindestens 11,0 m über Angelstraße aufweisen.
- Die Fahrbahnoberfläche des Parkdecks im OG darf nicht höher als 7,10 m über der Angelstraße liegen.
- Zur Vermeidung von Abstrahlungen der Spindel muss diese weitgehend geschlossene Außenflächen aufweisen. Die nach Süden orientierten Außenwände müssen vollständig geschlossen ausgeführt werden. Dagegen sind Öffnungen in der nach Nordosten orientierten Außenfläche zulässig.
- Die zur Planstraße Alte Seilerei orientierte südliche Ausfahrt ist während der Nachtzeit mit einem Tor (kein Gitter) zu verschließen.
- Die genannten Lärmschutzeinrichtungen dürfen keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/ m² haben.
- Einbau einer hochabsorbierenden Unterdecke im gesamten Anlieferungsbereich. Damit werden Reflexionen an der Decke vermieden, womit sich ein erheblich niedrigerer Innenpegel einstellt. Mit dieser Maßnahme ist eine Minderung des Beurteilungspegels am Im-

missionsort von 4,6 dB (A) zu erwarten, so dass eine Verträglichkeit hergestellt werden kann.

- Eine Anlieferung im Bereich der geplanten Straße „Alte Seilerei“ (Verbindungsstraße zwischen Rhenania- und Angelstraße) ist im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) unzulässig.
- Die Anlieferungszone in der Straße „Alte Seilerei“ ist so zu errichten, dass nicht mehr als 4 Lkw zur gleichen Zeit be- bzw. entladen werden können.

Verkehrslärm

Innerhalb des Planbereiches – Prognose-Planfall Tag /Nacht:

Die Immissionen durch Verkehrslärm wurden im gesamten Plangebiet berechnet. Die höchsten Beurteilungspegel treten am nordöstlichen Rand des Plangebietes auf. Sie betragen dort bis zu $L_r = 71/66$ dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte von 65/55 dB(A) für Gewerbegebiete sind damit deutlich überschritten. Auch weiter im Inneren des Plangebietes werden die Orientierungswerte nicht unterschritten. Lediglich entlang der südlichen Angelstraße gibt es Bereiche, in denen die Orientierungswerte gerade eingehalten werden.

Ausnahmsweise im Sonder- und/oder im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzungen sollten deshalb so angeordnet werden, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen und insbesondere die von Schlafräumen nach Westen orientiert werden. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohnungen, Büroräume u.ä.) sind im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Außerhalb des Planbereiches - Prognose-Nullfall Tag / Nacht:

Die Immissionen außerhalb des Plangebietes werden für die sechs Immissionsorte an der Angelstraße berechnet. Für den Tageszeitraum ist an den Immissionsorten der Lärm der Angelstraße dominant. Im Norden macht sich zusätzlich der Einfluss von B 36 und Bahnstrecke bemerkbar. Die Beurteilungspegel liegen zwischen 62 dB(A) im Süden und 66 dB(A) im nördlichen Bereich der Angelstraße.

Nachts dagegen ergeben sich aufgrund der vielen nächtlichen Güterzüge etwas höhere Immissionsanteile für die Bahnstrecke. Die Pegelanteile für den Straßenlärm nehmen dagegen nachts erheblich ab. Die Bahnstrecke hat einen erheblichen Anteil am Gesamtpegel. Die nächtlichen (Gesamt-)Beurteilungspegel für den Verkehrslärm liegen zwischen 53 dB(A) und 61 dB(A).

Außerhalb des Planbereiches – Prognose-Planfall Tag / Nacht:

Grundsätzlich ergibt sich für den Prognosefall mit Realisierung der Bebauungsplaninhalte bezogen auf den Verkehrslärm eine ähnliche Lärmpegelverteilung wie für den Fall ohne Bebauungsplan. Allerdings liegen die Beurteilungspegel an vielen Immissionsorten spürbar niedriger. Es ergeben sich Minderungen von bis zu 7 dB(A) (IO 3 EG) nachts. An den meisten Immissionsorten beträgt die Minderung etwa 1 bis 2 dB(A). Für die Anwohner der Angelstraße ergeben sich damit trotz der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Steigerungen der Verkehrszahlen teilweise deutliche Entlastungen der Verkehrslärmsituation. Lediglich im nördlichen Bereich ergeben sich bedingt durch den dort sehr hohen Bahnlärm, welcher nur wenig vom zukünftigen Einkaufszentrum abgeschirmt wird, nur sehr geringe Entlastungen.

Eine weitere Verbesserung der Verkehrslärmsituation ergibt sich, wenn die geplante neue Zufahrt für die Stellplatzanlage der Disko an der Straße Alte Seilerei realisiert wird. Damit wird die Angelstraße von der bisherigen zur Angelstraße orientierten Zufahrt benutzenden Kfz insbesondere nachts deutlich entlastet.

Die Planstraße 'Alte Seilerei' verursacht am unmittelbar gegenüberliegenden Immissionsort IO 4 den höchsten Beurteilungspegel. Er beträgt dort 52/41 dB(A) tags/nachts (alle Geschosse). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) für reine und allge-

meine Wohngebiete sind damit weit unterschritten. Der Neubau der Planstraße 'Alte Seilere' löst damit keine Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen aus.

Zusammenfassung

Das Plangebiet einschließlich dessen Nachbarschaft ist stark lärmvorbelastet. Maßgebliche Lärmquellen sind die B 36, die Bahnstrecke Mannheim – Karlsruhe sowie der im Süden ansässige Industriebetrieb Südkabel GmbH. Etwaige schutzbedürftige Nutzungen, wie ausnahmsweise zulässige Wohnungen sollten möglichst zur Westseite (Angelstraße) orientiert werden. Zum Schutz des Betriebes der benachbarten Groß-Diskotheek werden am südlichen Rand des SO-Gebietes keine Wohnnutzungen zugelassen.

Ansonsten sind passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 in Abhängigkeit von Lärmpegelbereichen zu ergreifen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung wird dem auf der Westseite der Angelstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiet für den Tageszeitraum ein um 5 dB(A) verringerter Schutzanspruch zugeordnet. Nachts sind dagegen Immissionsrichtwerte für WA zugrunde zu legen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Südkabel GmbH wurden die maximal möglichen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel IFSP für die GE- und SO-Flächen des Plangebietes ermittelt.

Die Verträglichkeitsprüfungen haben ergeben, dass für die Anlieferzone Süd des Einkaufszentrums Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Vorgesehen wird eine hochabsorbierende Verkleidung der Decke des gesamten Anlieferbereiches. Diese Verkleidung muss gemäß der VDI-Richtlinie 3755 "Schalldämmung und Schallabsorption abgehängter Unterdecken" in der Fassung von Februar 2000 der Schallabsorptionsklasse C nach DIN EN ISO 11654 entsprechen. Mit dieser Maßnahme, die textlich festgesetzt wird, ist eine Minderung des Lärms der Anlieferzone von 5 dB(A) zu erzielen.

Anlieferungen während der Nachtzeit sind aufgrund des damit verbundenen Rangierlärms der LKW vor der Anlieferzone in der Straße „Alte Seilere“ nicht möglich. Die Anlieferungszone ist so zu errichten, dass nicht mehr als 4 Lkw zur gleichen Zeit be- bzw. entladen werden können.

Unter der Prämisse, dass ein nächtliches Parken auf dem oberen Parkdeck erfolgen soll, sind (siehe oben) umfangreiche Schutzmaßnahmen wie die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. einem Lärmschutzdach vorzusehen; die Spindel muss zur Südseite völlig geschlossen sein und die zur Planstraße Alte Seilere orientierte Ausfahrt ist nachts mit einem Tor zu verschließen.

Hinsichtlich der bestehenden Diskothek haben die Prüfungen ergeben, dass die zulässigen Immissionsanteile schon durch den heutigen Betrieb in der Nacht erheblich überschritten werden.

Für die Diskothek gilt Bestandsschutz. Im Falle von Erweiterungen oder Veränderungen der Diskothek muss im folgenden Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen werden.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes im Sonstigen Sondergebiet zu regelnden Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen, insbesondere zur verträglichen Abwicklung des nächtlichen Parkens auf dem oberen Parkdeck, werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mannheim und dem Vorhabenträger vereinbart.

5.1.2 Geruchsemissionen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Nutzungen vorgesehen, die zu relevanten Geruchsemissionen führen können.

Indirekt ergibt sich durch die Änderung des ehemaligen Seilwolff-Geländes von Industriegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet bzw. in ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Firma Südkabel GmbH vorerst formal eine Beschränkung ihrer Emission.

Bereits jetzt besteht für die Südkabel GmbH zu der Bebauung westlich der Angelstraße, die im Flächennutzungsplan der Stadt Mannheim als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt ist, dieser Zwangspunkt der Beschränkung der Emission. Hinzu kommt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Wohnbauflächen mehr ausgewiesen werden, so dass diese Problematik gegenüber dem Stand im Vorhaben- und Erschließungsplan entschärft wird.

Die Betriebsanlagen der Südkabel GmbH sind mit gültigen Genehmigungen nach BImSchG versehen. Insofern kann die Südkabel GmbH von einem Bestandsschutz für ihre Anlagen ausgehen. Weiterhin beinhaltet die Geruchsimmisionsrichtlinie mit Erlass vom 25.11.1994 für Baden-Württemberg Abs. 5 die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Nach den durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Emissionen von der Südkabel GmbH gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in der Angelstraße mehr als gering sind.

Bezüglich des Geltungsbereiches wird festgestellt, dass nicht mehr als 5% der Jahresstunden mit Emissionen der Südkabel GmbH belastet sind und somit außer Zweifel steht, dass die Südkabel GmbH Nachteile durch die heranrückende Bebauung zu befürchten hat.

5.2 Tiere und Pflanzen

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann das Sonstige Sondergebiet zu 100% und das eingeschränkte Gewerbegebiet zu 80% versiegelt werden. Durch das Vorhaben nicht betroffen ist die Verkehrsinsel im Norden und der Gebäudebestand mit der auffallenden Fassadenbegrünung im Süden, welcher zunächst erhalten bleibt. Die beiden Bäume auf dem Vorplatz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes bleiben erhalten und werden in die Platzgestaltung integriert und um Gehölzneupflanzungen ergänzt.

Bezogen auf die Lebensräume für Tiere und Pflanzen finden keine wesentliche Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand statt. Weiterhin werden im Plangebiet nur partielle Vegetationsbestände mit geringem Artenspektrum vorhanden sein und die ökologisch-funktionale Bedeutung des Geländes für Arten und Biotop bleibt gering.

Wären die Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der umfangreichen Dach- und Fassadenbegrünungen realisiert worden, wären Sekundärbiotope entstanden, die nur wenigen ubiquitären Arten Lebensraum geboten hätten und somit nur eine geringe ökologische Bedeutung entfaltet hätten.

Die im Biotopverbundplan Mannheim ausgewiesene Fläche – der Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und der nördlich angrenzenden Freiflächen – auf der die Lebensraumqualität und Durchlässigkeit für Tiere verbessert werden soll, wird durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich in ihrer potenziellen Eignung verändert, da dort keine Hochbaumaßnahmen vorgesehen sind.

5.3 Boden

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Bodens durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie durch die Verunreinigungen des Bodens mit Schadstoffen und Kampfmitteln kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine weit gehende Versiegelung des Plangebietes ermöglichen, zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes.

Es kann im Gegenteil zu einer Verbesserung der Situation hinsichtlich von Bodenkontaminationen kommen, da entsprechend der gutachterlichen Erkenntnisse bzw. den Abstimmungen mit der Stadt Mannheim die fachgerechte Entsorgung belasteter anthropogener Auffüllungen bzw. belasteten Recyclingmaterials im Bereich nördlich der Planstraße 'Alte Seilerei' im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mannheim und dem Vorhabenträger geregelt wird. In den betroffenen Flächenabschnitten südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' werden im Vorfeld von Baumaßnahmen repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen entnommen, um rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien vornehmen zu

können, und das kontaminierte Bodenmaterial wird dann, entsprechend der abfallrechtlichen Beurteilung, ordnungsgemäß entsorgt und damit aus dem Gelände entfernt.

5.4 Wasser

Die Planung betrifft keine Oberflächengewässer.

Bezogen auf das Grundwasser ergibt sich keine Änderung der Situation durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf dem Gelände wird auch zukünftig kein Niederschlagswasser versickern und damit werden auch keine Schadstoffe aus verunreinigten Bodenbereichen mobilisiert. Auch erfolgt keine Entnahme aus dem Grundwasser. Somit ergeben sich durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Grundwassers.

Da die vorhandenen Stützen auch für die neue Bebauung des Einkaufszentrums verwendet werden, sind in diesem Bereich keine tiefgehenden Bodenarbeiten mehr erforderlich. Sollte im südlichen Teil des Plangebietes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen oder Grundwasserzutritte festgestellt werden, ist der Fachbereich Baurecht und Umweltschutz – Untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

5.5 Klima und Luft

Klima

Gegenüber dem Bebauungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes kommt es in diesem Bebauungsplan zu einer Halbierung der Bruttogeschossfläche. Zwar bleibt der zukünftige Versiegelungsgrad annähernd gleich, jedoch sieht das neue Konzept eine deutliche Reduzierung der GFZ sowie der maximal zulässigen baulichen Höhen vor. Die zukünftige Bebauung hat somit im Vergleich zu der vorherigen Planung eine deutlich geringere Baukörperoberfläche, was sich auf die Strahlungsbilanz positiv auswirkt, d.h., das Wärmespeichervermögen und somit die Überwärmung im Gebiet, die insbesondere an austauscharmen Strahlungswetterlagen auftritt, wird geringer ausfallen.

Im Gegenzug verursacht die Reduzierung der Gründachflächen – sie beschränken sich auf das eingeschränkte Gewerbegebiet – und die Nichtrealisierbarkeit der Baumpflanzungen in der Angelstraße eine Erhöhung der Einstrahlung. Die zuvor genannten positiven Effekte auf den Wärmehaushalt und die damit im Zusammenhang stehenden Klimaparameter werden somit wieder aufgehoben, was in der Summe betrachtet möglicherweise sogar zu einer gewissen Erhöhung des Erwärmungspotenzials im Plangebiet führt.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung sowohl im Sonstigen Sondergebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet wird zu dem Zeitpunkt, da sie sich voll entwickelt hat, zu einer geringeren Strahlungsbilanz der Gebäude führen.

Bezogen auf den Luftaustausch zwischen den angrenzenden Freiflächen und dem Wohngebiet westlich der Angelstraße wirkt sich die Reduzierung der Gebäudehöhen positiv aus, da die Strömungsverhältnisse durch die geringere Barrierewirkung nicht so stark beeinflusst werden. Doch wird der Gebäudekomplex trotz der Höhenreduzierung weiterhin ein Strömungshindernis darstellen, da er z.B. nicht in Einzelgebäude mit dazwischenliegenden Belüftungsschneisen aufgelöst werden kann.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowohl positive als auch negative Auswirkung auf das Schutzgut Klima ergeben. Einerseits ist mit einer gewissen Erwärmung des Geländes durch den Wegfall der Dachbegrünung und die ursprünglich vorgesehenen Bäume entlang der Angelstraße zu rechnen, andererseits ergeben sich durch das geringere Strömungshindernis ventilatorische Verbesserungen.

Luft

Es sind keine immissionschutzrechtlich relevanten emittierenden Betriebe geplant. Auf den GE-Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches können nur solche Gewerbenutzungen angesiedelt werden, die verträglich mit der gegenüberliegenden Wohnnutzung sind.

Durch die Schaffung eines attraktiven Einkaufszentrums werden zusätzlich Kunden in diesen Bereich der Stadt gezogen, die größtenteils Pkws benutzen werden.

Für das Gebiet wurde bereits 1997 ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der eine deutlich intensivere Nutzung des Gebietes mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen und daraus resultierend auch ein größeres Verkehrsaufkommen vorsah. Im Rahmen der Planerstellung wurden die vorhandene und die zu erwartende lufthygienische Situation detailliert untersucht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Südkabel GmbH, angrenzende Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) sowie der auf dem Seilwolff-Gelände geplanten Entwicklungen konnten 1997 keine Konflikte ermittelt werden.

Da zwischen der bestehenden Wohnnutzung an der Angelstraße und den Industrie- und Verkehrsanlagen kein Konflikt nachgewiesen wurde und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes im Plangelände keine Wohn- oder Büronutzungen mehr vorgesehen sind, ist auch hier keine Überschreitung von Grenz- (22. BImSchV 2002), Prüf- (23. BImSchV) oder Vorsorgewerten (LAI) zu erwarten.

Aufgrund der Struktur der geplanten Bebauung (offene Stellplatzanlage, Abschirmung zur Wohnbebauung, sonst freie Luftzirkulation unterstützt durch parallel zum Straßenverlauf angeordnete mehrgeschossige Bebauung) sind auch aus den Stellplätzen im Obergeschoss des Einkaufsbereiches (geringere Nutzungsfrequenz als Stellplätze im UG) keine maßgebenden Erhöhungen der Schadstoff-/Geruchsbelastungen in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten, so dass auf eine detaillierte Berechnung der verkehrsspezifischen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Dieselruß sowie Feinstaub (PM10: Partikeldurchmesser kleiner als 10 µm) verzichtet werden kann. Alle weiteren Luftschadstoffkomponenten sind aufgrund der zu erwartenden Größenordnungen für eine Beurteilung nicht relevant.

5.6 Landschaft

Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft ist durch das Vorhaben nicht betroffen, da es sich um die Überplanung eines innerstädtischen Bereiches handelt. Vielmehr wird ein städtebaulicher Missstand durch die Beseitigung einer Rohbau-Ruine und die Gestaltung des Platzes vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff sowie der nördlich angrenzenden Fläche, die im Rahmen der verkehrlichen Neuordnung entsteht, aufgehoben.

Dabei werden die beiden Bestandsbäume in das Konzept integriert und durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt. Zusammen mit einer partiellen Berankung der Fassaden wird eine bessere Eingrünung des Vorhabens erreicht.

Resümierend kann festgehalten werden, dass sich die städtebauliche Situation und das Erscheinungsbild deutlich verbessert und damit die städtische Attraktivität dieses Bereiches gesteigert wird.

5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff bleibt erhalten und wird in die Konzeption des Einkaufszentrums integriert. Damit wird das Gebäude einer Nutzung zugeführt und ein dauerhafter Bestand gesichert. Durch die Gestaltung und Aufwertung des nördlichen Vorplatzes erhält das denkmalgeschützte Gebäude eine städtebaulich hervorgehobene Position. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter können somit als positiv bewertet werden.

Sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

5.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen gem. § 2a (1) Nr. 3 BauGB

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund von erheblichen oder nachhaltigen Eingriffen in die Naturschutzgüter sind zu vermeiden. Wenn dies aufgrund anderer vorrangiger Belange nach erforderlicher Abwägung nicht möglich ist, sind die verbleibenden Maßnahmen zu vermindern. Verbleiben trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen weitere Beeinträchtigungen dürfen bzw. müssen Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz durchgeführt werden.

Als wichtigste Vermeidungsmaßnahme ist die Standortwahl zu nennen. Durch die Umnutzung einer ehemaligen Gewerbebrache bzw. einer Rohbau ruine wird ein vorbelastetes, ökologisch kaum empfindliches Areal genutzt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter können somit weitgehend ausgeschlossen werden. Gleichzeitig erfährt die Umwelt eine Entlastung durch die teilweise Beseitigung von Bodenverunreinigungen und Kampfmitteln.

Durch die Rücknahme der maximal zulässigen baulichen Höhen von 8 bis 29 Meter im Vorhaben- und Erschließungsplan auf 9 bis 14 Meter passt sich das zukünftige Einkaufszentrum stadtbildverträglich in seine Umgebung ein. Beeinträchtigungen des Ortsbildes können somit vermieden werden.

Gleichzeitig werden durch das stark reduzierte Baukörpervolumen die stadtklimatischen Beeinträchtigungen deutlich vermindert. Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung – wenn auch im geringeren Umfang als im Vorhaben- und Erschließungsplan - sowie von Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Vorplatz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes bewirken nicht nur eine Durchgrünung und somit bessere Einbindung in das Ortsbild sondern wirken mindernd auf die lokalklimatischen Auswirkungen des Gebäudekörpers. Sie mindern – wenn auch nur in einem geringem Umfang - die Einstrahlung und Wärmespeicherung und somit die verzögerte nächtliche Abkühlung und erhöhen die Luftfeuchte.

5.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 "Alte Seilerei" vollständig ersetzt. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt. Durch Begrünungsmaßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen auf dem Vorplatz des denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Firma Seilwolff sowie partiellen Strauchpflanzungen sollten die Eingriffe durch das Vorhaben nicht nur vollständig ausgeglichen sondern darüber hinaus eine starke Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Die Realisierung der Planinhalte kam durch die Insolvenz des früheren Vorhabensträgers zum Erliegen, so dass ein Teil des Plangebietes aus Rohbau-Ruinen besteht. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen wurden nicht realisiert.

In diesem Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz neu zu erstellen. Das Vorliegen eines Eingriffes ist unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35 danach zu beurteilen, ob aufgrund der Änderung des Planes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dabei wird nicht der tatsächliche Bestand bewertet, sondern der Planungszustand des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geänderten Nutzungsabsichten für das Bebauungsplangebiet können die grünordnerischen Maßnahmen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt wurden, in ihrer ursprünglichen Form nicht umgesetzt werden.

Durch das vorgesehene Konzept des Vorhabenträgers entfallen im Sonstigen Sondergebiet insbesondere die Möglichkeiten der Flachdachbegrünung und der damit verbundenen klima-ökologischen Wirkungen. Weiterhin sind im Sonstigen Sondergebiet eine Fassadenbegrünung, so weit es die Fassadengestaltung zulässt, sowie Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Vorplatz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden Festsetzungen zur Fassaden- und Flachdachbegrünung sowie zur Pflanzung von 27 Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage getroffen.

Bezüglich der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung der Stellplätze und des Vorplatzes wurde geprüft, inwieweit es sich bei dem Untergrund um versickerungsfähige Böden handelt. Eine entsprechende Anfrage beim Ingenieurbüro Reutemann, das die Untersuchung der Bodenverunreinigungen durchführte, ergab, dass keine konkreten Erkenntnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit auf den betreffenden Flächen vorliegen. Generell kann nach vorliegender Untersuchung jedoch gesagt werden, dass im gesamten Bereich mächtige Auenlehm-Schichten aus vorwiegend tonig-schluffigen Substraten anstehen, die für eine Versickerung nicht geeignet sind.

Fazit ist, dass mit dem vorliegenden Kenntnisstand die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlages nicht gesichert ist. Aus diesem Grund werden keine wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung der Stellplätze und des Vorplatzes festgesetzt, was sich auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auswirkt.

Im Rahmen der notwendigen verkehrlichen Neuordnung im Kreuzungsbereich B 36 / Angelstraße entsteht ein Umgestaltungsbedarf der Flächen, bei dem die gestalterische Qualität und die städtebauliche Verbindung zwischen der Friedrichstraße und dem Einkaufszentrum im Vordergrund stehen. Die Neugestaltung wird unter gestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten erfolgen, die in ökologischer Hinsicht keine kompensatorische Wirkung entfaltet und somit keine Relevanz für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat, jedoch eine hohe Wohlfahrtswirkung erzielen soll.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Zur planerischen Bewältigung der durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikte mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Eingriffsregelung ist eine Erhebung und Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs nach Art und Umfang erforderlich.

Entsprechend dem Biotopwertverfahren der Stadt Mannheim wird eine vergleichende Gegenüberstellung der bewerteten Bestandssituation vor dem Eingriff mit dem prognostizierten und erneut bewerteten Zustand nach Realisierung des Vorhabens durchgeführt. Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes handelt, wird anstatt des heutigen Bestandes, wie er sich in der Realität darstellt, der Zustand als Bestand zugrunde gelegt, der sich durch die Realisierung der Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich aller grünordnerischer Maßnahmen ergeben würde. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Durchgrünung nicht vorrangig Ergebnis der Abwägung (Konfliktbewältigung) sondern auch gestalterischer Teil des Projektes (Vorhaben- und Erschließungsplan) war.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden umfangreiche Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die weit über das aus der Biotopwertbilanz erforderliche Maß von 144.007 Wertpunkten hinausgingen. In der Biotopwertbilanz des Vorhaben- und Erschließungsplanes von 1997 wurden für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen 240.402 Wertpunkte ermittelt.

Die in der Angelstraße ursprünglich vorgesehenen Baumpflanzungen können aus leitungstechnischen Gründen nicht umgesetzt werden. Aus Unkenntnis der Situation wurden sie jedoch damals im Vorhaben- und Erschließungsplan in die Biotopwertbilanz eingestellt. Die Anzahl der realistisch zu pflanzenden Bäume reduziert sich damit von 47 auf nur noch 31 Stück. Entsprechend verringert sich auch der Biotopwert der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Darüber hinaus sind für die geplanten Strauchpflanzungen (LK neu) und die extensive Flachdachbegrünung (RD) entsprechend des aktuellen Biotopwertschlüssel der Stadt Mannheim 19 Wertpunkte für die Strauchpflanzungen (Neupflanzungen) und 16 für die extensive Flachdachbegrünung anzusetzen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten, umsetzbaren Maßnahmen erzielen entsprechend des aktuellen Biotopwertschlüssels der Stadt Mannheim somit folgenden Biotopwert, wobei die korrigierten Werte in der nachfolgenden Tabelle 3 fett dargestellt sind:

Tabelle 3: Biotopwertbilanz der im Vorhaben- und Erschließungsplan von 1997 festgesetzten Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen

Biotop-typenbez.	Standard-Biotopnutzungstypen	Wertpunkte je m ²	Fläche m ²	Bewertung (D*E)
CA+	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, Plätze, Bauwerke)	0	24.086	0
CB+	Versiegelte Fläche mit ausgeprägter Ritzenv egetation	3	0	0
CC+	Schotterflächen mit lückiger, wärmeliebender Vegetation	6	0	0
CE+	Wassergebunden Decke, längerfristig vegetationsfrei unversiegelte Fläche (wasserdurchlässige Beläge)	5	2.695	13.473
HD+	Wiesen feucht-frischer Standorte hochstaudenreich, ruderalisiert	25	0	0
HL+	Intensivgrünland/ artenärmste Grasfluren	10	0	0
LH	Zierstrauchpflanzungen (Gebüsche aus nicht heimischen Gehölzen)	23	0	0
LJ	Verwilderte Zierstrauchpflanzungen	27	0	0
LK neu	Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten	19	760	14.440
LM	Gebüsche/Feldgehölze	26	0	0
LMu	Gebüsche aus überwiegend einheimischen Arten (spontan) mit Staudenunterwuchs – 5 Punkte	36	0	0
NE+	Ausdauernde Ruderalfluren Brennesselbeherrscht	36	0	0
NEs+	Ausdauernde Ruderalfluren älteres Sukzessionsstadium mit vereinzelt Gehölzaufkommen – 5 Punkte	36	0	0
RC	Mauern und Hauswände mit auffallender Fassadenbegrünung	19	300	5.700
JA+	Zierrasen / Frischer Scherrasen	14	0	0
RD	Flachdachbegrünung extensiv mit Anstau	16	10.300	164.800
	abzüglich 10% für Bauteile		-1.030	-16.480
	Standortheimische Bäume kleinkronig (R=2,50) (31 Stück)	25	608	15.209
	Standortheimische Bäume mittelkronig	29	0	0
	Standortheimische Bäume großkronig	33	0	0

Biotop-typenbez.	Standard-Biotopnutzungstypen	Wertpunkte je m ²	Fläche m ²	Bewertung (D*E)
Summe				197.102

Trotz der Korrekturen an der Bewertung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, hätte die Realisierung dieser Maßnahmen eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft bedeutet, die weit über die vorgefundene Biotopwertigkeit hinaus geht .

In Kapitel 17.4 des Vorhaben- und Erschließungsplanes heißt es dazu, dass durch die grünordnerischen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan das Plangebiet eine ökologische Wertigkeit erhält, die sogar über den Wert des derzeitigen Standes hinausgeht. Bei der Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen spielten neben den ökologischen Gesichtspunkten vor allem auch gestalterische Aspekte des Projektes eine maßgebliche Rolle.

Diese Übererfüllung war rechtlich nicht geboten und nicht erforderlich. Gemäß der Biotopwertbilanz des Bestandes im Vorhaben- und Erschließungsplan sind für einen Ausgleich der Biotopwertigkeit 144.007 Wertpunkte erforderlich:

Tabelle 4: Biotopwertbilanz des Bestandes im Vorhaben- und Erschließungsplan von 1997

Biotop-typenbez.	Standard-Biotopnutzungstypen	Wertpunkte je m ²	Fläche m ²	Bewertung (D*E)
CA+	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, Plätze, Bauwerke)	0	36.700	0
CB+	Versiegelte Fläche mit ausgeprägter Ritzenv egetation	3	1.000	3.000
CC+	Schotterflächen mit lückiger, wärmeliebender Vegetation	6	400	2.400
CD+	Unversiegelte Flächen durch starke Nutzung dauernd vegetationsarm gehalten	4	100	400
HD+	Wiesen feucht-frischer Standorte hochstaudenreich, ruderalisiert	25	380	9.500
HL+	Intensivgrünland/ artenärmste Grasfluren	10	250	2.500
LH	Zierstrauchpflanzungen (Gebüsche aus nicht heimischen Gehölzen)	23	245	5.635
LJ	Verwilderte Zierstrauchpflanzungen	27	145	3.915
LK	Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten	29	555	16.095
LM	Gebüsche/Feldgehölze	26	890	23.140
LMu	Gebüsche aus überwiegend einheimischen Arten (spontan) mit Staudenunterwuchs - 5 Punkte	36	615	22.140
NE+	Ausdauernde Ruderalfluren Brennesselbeherrscht	36	140	5.040
NEs+	Ausdauernde Ruderalfluren älteres Sukzessionsstadium mit vereinzelt Gehölzaufkommen - 5 Punkte	36	800	28.800
RC	Mauern und Hauswände mit auffallender Fassadenbegrünung	19	95	1.805
	Standortheimische Bäume kleinkronig	25	137	3.434

Biotop-typenbez.	Standard-Biotopnutzungstypen	Wertpunkte je m ²	Fläche m ²	Bewertung (D*E)
	Standortheimische Bäume mittelkronig	29	301	8.742
	Standortheimische Bäume großkronig	33	226	7.461
Summe				144.007

Dabei unberücksichtigt bleibt der Aspekt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan einen bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 überplant hat, der mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,7 eine Überbaubarkeit von mindestens 70% zugelassen hatte.

Nach der Rechtslage gemäß § 19 BauNVO 1968 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1968). Dies würde letztendlich bedeuten, dass in dem festgesetzten Industriegebiet (GI) nach den Regelungen der BauNVO 1968 auch durchaus eine vollständige Versiegelung möglich war.

Nicht ausgenommen hiervon ist der "nicht überbaubare" Grundstücksteil. Mit nicht überbaubar ist nämlich im Bebauungsplan von 1969 nur gemeint, dass dort keine Hochbauten zulässig sind.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist zu beachten, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, "so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren". Eine Gemeinde ist damit von der Ausgleichspflicht freigestellt, wenn sie bereits bebaubare Flächen überplant, unbeschadet einer Abwägung der naturschutzfachlichen Belange. Der Verzicht auf das Ausgleichserfordernis soll die Überplanung von Innenbereichsflächen und bereits beplanten Gebieten zugunsten einer Schonung des Außenbereichs erleichtern. Die Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung gilt allerdings nur insoweit, wie nicht zusätzliche bzw. weitergehende Eingriffe zugelassen werden sollen.

Das Ausgleichserfordernis des Vorhaben- und Erschließungsplan hätte somit entsprechend gering ausfallen müssen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch der Bebauungsplan von 1969 nördlich des Seilwolffgeländes eine besondere städtebaulich Fläche zur Verknüpfung mit dem Stadtteil und um den Eingang zum Seilwolffgelände repräsentativ zu gestalten, als nicht überbaubar festgesetzt hatte. Da anzunehmen ist, dass hier das Gestaltungsziel im Vordergrund stand und keine Ansammlung von Nebenanlagen erfolgen sollte, wird für 30% der Gesamtfläche eine Eingriffsrelevanz festgehalten.

Daraus ergibt sich, dass die Wertigkeit des Bestandes im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mit 144.007 Wertpunkten (siehe Tabelle 4) in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen ist, sondern nur mit 30% des Biotopwertes der Fläche (Differenz GRZ 1,0 2004 zu GRZ 0,7 1969) bzw. 43.302 Wertpunkten.

Bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan, der keine weiteren Eingriffe zulässt, als sie auch schon im Vorhaben- und Erschließungsplan möglich waren, bedeutet dies, dass durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ein Biotopwert von 43.302 Wertpunkten zu erreichen ist, um im Hinblick auf die Biotopwertigkeit einen Ausgleich herzustellen.

Mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird das Bebauungsplangebiet zukünftig folgenden Biotopwert besitzen:

Tabelle 5: Biotopwertbilanz der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Biotop-typen-bez.	Standard-Biotopnutzungstypen	Wert-punkte je m ²	An-zahl	Fläche m ²	Bewertung (D*E)	Bemerkung
CA+	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, Plätze, Bauwerke)	0		33.544	0	
CC+	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	6		0	0	
CF+	Rasenpflaster, Rasengitterstein	4		0	0	
LK neu	Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten	19		80	1.520	Platzbereich
RC	Mauern und Hauswände mit auffallender Fassadenbegrünung	19		95	1.805	GE
RC neu	Fassadenbegrünung neu	10		1.215	12.1500	SO und GE
RD	Flachdachbegrünung extensiv mit Anstau	16		3.000	48.000	GE
PA	kleine Grünfläche, (Rabatte, Baumscheibe, begrünte Verkehrsinsel)	26		0	0	
	Standortheimische Bäume Neupflanzung (r = 2,50 → 19,625 m ² pro Stück)	25	10	196	4.906	im Platzbereich SO
	Standortheimische Bäume Neupflanzung (r = 2,50 → 19,625 m ² pro Stück)	25	27	530	13.247	Stellplätze im GE
Summe					81.628	

Setzt man den Biotopwert der gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen von 81.628 Wertpunkten ins Verhältnis zu den 43.302 erforderlichen Wertpunkten, so ergibt sich eine auf die Biotopwertigkeit bezogene Kompensationsquote von **189%**.

Darüber hinaus ergaben sich bei der qualitativen Erfassung von Tierarten keine Hinweise auf Vorkommen besonderer Arten, die einen Ausgleich über die reine Biotopwertigkeit hinaus erforderlich machen würden. Somit können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgelegten Begrünungsmaßnahmen über das erforderliche Maß hinaus ausgeglichen werden. Diese Übererfüllung findet Berücksichtigung bei der Begründung zur Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 (2) BauNVO im Sonstigen Sondergebiet.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Wahl eines innerstädtischen und vorbelasteten Standortes hat die Stadt Mannheim einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen geleistet. Die schutzgutbezogene Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass

durch das Vorhaben beim Schutzgut Menschen hinsichtlich Wohnumfeldsituation eine Verbesserung zu erwarten ist.

Bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist mit keiner wesentlichen Veränderung gegenüber der gegenwärtigen Situation zu rechnen.

Der Bodenhaushalt wird aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der Belastung durch Kontaminationen nicht weiter beeinträchtigt. Es wird, im Gegenteil, durch die teilweise Sanierung der kontaminierten Bereiche im Rahmen von Baumaßnahmen eine Verbesserung des Bodenhaushaltes erreicht.

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Da weder heute noch zukünftig in nennenswertem Umfang Niederschlagswasser auf dem Gelände versickern kann, bleibt der Status quo hinsichtlich des Grundwassers erhalten und es werden somit auch zukünftig keine Schadstoffe aus verunreinigten Bodenbereichen mobilisiert.

Hinsichtlich des Klimas ergeben sich durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowohl positive als auch negative Auswirkungen. Einerseits ist mit einer gewissen Erwärmung des Geländes durch den Wegfall der Dachbegrünung und der ursprünglich vorgesehenen Bäume entlang der Angelstraße zu rechnen, andererseits ergeben sich durch die Reduzierung der maximalen baulichen Höhen ventilatorische Verbesserungen.

Bezogen auf die Luftqualität ist festzustellen, dass keine immissionschutzrechtlich relevanten emittierenden Betriebe geplant sind und lediglich aus der deutlich intensiveren Nutzung des Gebietes ein größeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Aufgrund der Struktur der geplanten Bebauung ist von den Stellplätzen im Obergeschoss des Einkaufsbereiches keine maßgebende Erhöhung der Schadstoff- und Geruchsbelastung in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Beeinträchtigungen durch Lärm insbesondere auf die wohngenutzte Nachbarschaft an der Angelstraße. Zur Einhaltung eines zumutbaren Immissionsrichtwert in Höhe von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sind im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Sicherstellung der Nachbarschaftsverträglichkeit in Bezug auf Beeinträchtigungen durch Lärm getroffen worden.

Für die Diskothek, durch die die zulässigen Immissionsanteile schon durch den heutigen Betrieb in der Nacht erheblich überschritten werden, gilt Bestandsschutz. Im Falle von Erweiterungen oder Veränderungen der Diskothek muss im folgenden Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen werden.

Von dem Vorhaben ist keine Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft betroffen. Bezogen auf das Ortsbild wird durch die Fortführung der Bebauung ein städtebaulicher Missstand aufgehoben und das Erscheinungsbild und damit die städtische Attraktivität dieses Bereiches gesteigert.

Die Belange des Schutzes von Kulturgütern werden berücksichtigt, indem das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff erhalten bleibt und in das Bauungskonzept integriert wird. Das leer stehende Gebäude wird somit saniert und einer neuen und langfristigen Nutzung zugeführt.

Sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG) sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei Berücksichtigung aller Umweltauswirkungen sowie der Vorbelastung des Standortes und der Begrünungsmaßnahmen eine Verträglichkeit des Vorhabens aus Sicht der Umweltvorsorge gegeben ist.

7. Weitere Auswirkungen der Planung

Neben den unter Pkt. 5 aufgeführten Wirkungen auf die Umwelt sind weitere Auswirkungen zu erwarten:

1. Auswirkungen auf die Raum- und Zentrenverträglichkeit,
2. Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung,
3. Ver- und Entsorgung,
4. Denkmalschutz

7.1 Auswirkungen auf die Raum- und Zentrenverträglichkeit

Der Standort des Vorhabens ist sowohl im Modell räumlicher Ordnung als auch in der Teilfortschreibung des Zentrenkonzeptes berücksichtigt. In der vierstufigen Versorgungsgliederung des Stadtgebietes von Mannheim sind nach der Innenstadt als A-Zentrum die Schwetzingenstadt und Neckarau als B-Zentrum qualifiziert. Im Zentrenkonzept ist für Neckarau bei der Einzelhandelsentwicklung Nachholbedarf ermittelt worden. Es wird vorgeschlagen, in integrierter Lage auf dem ehemaligen Seilwolff-Gelände ein Einkaufszentrum zu errichten. Damit könnte das Stadtteilzentrum Neckarau in seiner Funktion als B-Zentrum ausgebaut und gestärkt werden. Als Orientierung ist eine Größenordnung von 10.000 m² Verkaufsfläche dargestellt, darunter ein SB-Warenhaus mit max. 5.500 m². Entsprechend diesen Vorgaben ist das neue 'Seilwolff-Center' geplant.

Für diese Planung wurde ein Einzelhandelsgutachten durch die gesa in Hamburg erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden im folgenden dargestellt.

In der Markt- und Wirkungsanalyse zum Seilwolff-Center sind aufgezeigt worden:

- Die Skizzierung des Projektvorhabens
- Die Analyse der Standortvoraussetzungen
- Die Abgrenzung eines standort- und projektspezifischen Einzugsgebietes und die Ermittlung der Gesamtnachfrage
- Darstellung der relevanten Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und Beschreibung zentraler Versorgungsbereiche und der realisierten Umsatzbindungen.
- Analyse und Einschätzung der markt- und standortseitig durchzusetzenden Bindungswerte
- Wirkungsanalyse auf Basis einer Modellbetrachtung, welche die vom SB-Warenhaus und den Fachmärkten hervorgerufenen Veränderungen der Umsatzverteilung in Bezug auf Versorgungsbereiche vor und nach der Projektrealisierung ermittelt.

Beschreibung der Nutzungsstruktur und Größenordnungen

Auf der rund 1,7 ha großen Sondergebietsfläche sollen max. 10.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Neben der geplanten Hauptnutzung SB-Warenhaus mit max. 5.500 m² Verkaufsfläche sollen Fachmärkte mit max. 3.500 m² Verkaufsfläche, ein Lebensmittelmarkt mit max. 900 m² und eine Shopzone mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche entstehen.

Da die Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet auf 10.000 m² begrenzt ist, kann das unten aufgeführte Nutzungsspektrum nicht vollständig ausgeschöpft werden. Das gilt insbesondere für die im Umfang von 5.000 m² untersuchten Fachmarkt-sortimente, die gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes eine maximale Verkaufsfläche von 3.500 m² belegen dürfen.

Folgende Einzelhandelsnutzungen wurden gutachterlich untersucht:

SB-Warenhaus	max. 5.500 m ² Verkaufsfläche
Lebensmittel-Discounter	max. 900 m ² Verkaufsfläche
Drogeriefachmarkt	max. 700 m ² Verkaufsfläche
Textilfachmarkt	max. 1.600 m ² Verkaufsfläche
Schuhfachmarkt	max. 700 m ² Verkaufsfläche
Sportfachmarkt	max. 1.300 m ² Verkaufsfläche
Bettenfachmarkt	max. 700 m ² Verkaufsfläche

Vorgesehen ist zudem eine Shopzone mit einer maximalen Obergrenze von 1.000 m² Verkaufsfläche. Die Nutzungen sind noch nicht abschließend definiert, da weder die Anbieteranzahl, die einzelnen Größen der Shop-Einheiten noch die konkreten Sortimente fest stehen. Die Shopflächen betragen jedoch nur 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche und werden teilweise auch Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sein, deren Umsätze den Handel nicht belasten.

Einzugsgebiet des geplanten Einkaufszentrums

Das Gutachten grenzt das Einzugsgebiet für das geplante Vorhaben auf der Grundlage der Kriterien: topographische und künstliche Begrenzungen, Ausrichtung des Verkehrsnetzes, Ausstrahlung bestehender Agglomerationen großflächigen Einzelhandels, Vorhandensein gleichartiger Vertriebstypen sowie zumutbare Zeit-Wege-Distanzen ab.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Einzugsgebiet, das sich neben Neckarau auch auf die angrenzenden Stadtteile Rheinau, Lindenhof, Neuhermsheim und Hochstätt ausdehnt. Aufgrund seiner größeren Attraktivität wurde für das geplante SB-Warenhaus die Oststadt/Schwetzingenstadt mit einbezogen, was einem Einzugsgebiet mit rd. 94.000 Einwohnern entspricht, während für die geplanten Fachmärkte nur ein Einzugsgebiet mit rund 77.000 Einwohnern festgelegt wurde. Es ergibt sich so ein räumlich schmales, in Nord-Süd-Richtung ausgerichtetes Marktgebiet, das vom Rhein und der BAB 656/B 37 begrenzt wird.

Dieses Marktgebiet wird hinsichtlich der Intensität der Kaufkraftbindung in drei Zonen untergliedert:

- Zone 1: Der Nahbereich setzt sich aus dem unmittelbar angrenzenden Stadtteil Neckarau mit rd. 16.000 Einwohnern zusammen.
- Zone 2: Erfasst das nördliche Restgebiet des Stadtteils Neckarau mit Almenhof, Almenhof-Gewerbegebiet und Niederfeld sowie den Stadtteil Lindenhof mit insgesamt rund 28.500 Einwohner.
- Zone 3: Setzt sich aus den Bereichen Schwetzingenstadt, Neuhermsheim, Hochstätt und dem südlich angrenzenden Rheinau zusammen. Zum Einzugsgebiet des SB-Warenhauses zählen rund 49.300 Einwohner, die sich entsprechend der Sortimentsausrichtung für die Fachmärkte auf max. 32.800 Einwohner reduzieren.

Das Einzugsgebiet umfasst damit ausschließlich räumliche Bereiche auf der Gemarkung der Stadt Mannheim. Nach Aussagen des Gutachters sind aus den angrenzenden Gebieten nur Streuumsätze zu erwarten, da vergleichbare großflächige Einkaufszentren in unmittelbarer Randlage zum Marktgebiet bestehen. So wirkt das Angebot in Brühl / Schwetzingen als Filter

und lässt bei seinen Flächenvorteilen (ca. 50.000 m²) nur wenig Kaufkraft passieren. Eine Berücksichtigung erfolgt bei der Umsatzschätzung in Form eines externen Zuflusses.

Bestehende Versorgungssituation in Neckarau

Obwohl der Stadtteil Neckarau als B-Zentrum eingestuft ist, stellen die Gutachter eine dezentrale Versorgungssituation fest. Die flächenintensivsten Anbieter im Stadtteil, jeweils zwei Baumärkte, zwei Möbelhäuser und zwei Elektronikfachmärkte sind im Gewerbegebiet angesiedelt. Diese Anbieter haben einen Anteil von 60 % an der gesamten Verkaufsfläche von Neckarau (62.500 m²).

Die Hauptanbieter des periodischen Warenssegmentes sind dezentral über die Wohngebiete verteilt und bestehen ausschließlich aus den Betriebstypen Supermarkt und Discounter. Die Discounter dominieren mit sieben Anbietern (5.100 m²) gegenüber drei Supermarktstandorten (3.650 m²). Drogeriewaren sind mit insgesamt 3.450 m² im Stadtteil vertreten, wobei 40% der Angebotsflächen auf Lebensmittelfilialisten, 36 % auf drei Drogeriefachmärkte und der Rest auf Kleinbetriebe und Apotheken entfallen.

Schwach vertreten sind die zentrentypischen Leitsortimente Textilien und Schuhe. Die Gutachter erhoben 20 meist sehr kleine Anbieter mit gut 2.500 m² Verkaufsfläche, was lediglich einen Anteil von 4 % an der gesamten Handelsfläche Neckarau bedeutet.

Trotz der dezentralen Struktur bestehen in Neckarau räumliche Verdichtungen von Einzelhandelsnutzungen, von denen die nördlich an das Plangebiet angrenzende Friedrichstraße das Hauptzentrum bildet. Der Geschäftsbesatz des traditionell gewachsenen Versorgungsbereiches konzentriert sich auf den östlichen Teil der Straße bis zur Neckarauer Straße, reicht geringfügig bis in die Fischer- und Rheingoldstraße hinein und umfasst 34 Handelsbetriebe. In den Randlagen stehen einige Ladenlokale leer. Hauptanbieter sind ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Der Versorgungsbereich zeigt einen typischen Nahversorgungsbesatz, in dem das periodische Angebot mit einem Flächenanteil von rd. 2/3 der Gesamtfläche deutlich überwiegt. Alle anderen Sortimentsbereiche sind kleinflächig strukturiert und mit unterdurchschnittlichen Flächenanteilen vertreten.

Ebenfalls im Kernbereich von Neckarau befindet sich der Nahversorgungsbereich Steubenstraße/Rheingoldstraße mit 12 Handelsbetrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500m². Hauptanbieter sind zwei kleinere Lebensmitteldiscounter und ein Textildiscounter.

Der dritte Nahversorgungsbereich hat sich am nördlichen Stadtteilrand im Gewerbegebiet angrenzend an die Neckarauer Straße mit insgesamt fünf Anbietern mit einer Verkaufsfläche von 2.900 m² gebildet. Hauptanbieter sind ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt und ein Lebensmitteldiscounter.

Als Fazit der Bestandsaufnahme der Angebotsstruktur von Neckarau lässt sich festhalten, dass von den insgesamt rd. 62.500 m² Verkaufsfläche sich 15 % in den drei zentralen, voneinander unabhängigen Versorgungsbereichen befinden. Die restlichen 85 % sind als dezentrale Streulagen zu bezeichnen, wobei davon das Gewerbegebiet mit 88 % den überwiegenden Anteil der Verkaufsflächen aufweist.

Die übrigen bestehenden Versorgungsbereiche in den Marktzone 2 und 3 sind im Rahmen des Gutachtens ebenfalls erhoben worden und in die Analysen mit eingeflossen, werden hier aber nicht wieder gegeben, da diese ausschließlich Nahversorgungscharakter für die jeweilige Marktzone haben und mit zunehmenden Abstand die Bindungskraft des Vorhabens und damit auch die gegenseitigen Ein- und Auswirkungen nachlassen. Die Betriebsform eines SB-Warenhauses oder eines Verbrauchermarktes findet sich im gesamten Marktgebiet nicht.

Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen

Der überwiegende Anteil der Kaufkraft, der mit der Realisierung des geplanten Vorhabens am Standort gebunden werden kann, wird durch die Verringerung von Kaufkraftabflüssen zu anderen großflächigen Einzelhandelsbeständen im weiteren Einflussbereich von Neckarau erzielt. Der Anteil ist bei periodischem und aperiodischem Bedarf unterschiedlich und variiert bei dem aperiodischen Bedarf je nach Sortimentsstruktur.

Neubindung von Kaufkraft

Zwei Drittel des geschätzten Projektumsatzes für den periodischen Bedarf kann durch eine Verringerung der Kaufkraftabflüsse und damit Neubindung in Neckarau erzielt werden. Die derzeitige Bindungsquote im periodischen Bedarf von durchschnittlich 61 % im Marktgebiet steigt damit auf zukünftig fast 69 %. In der zonalen Betrachtung verändern sich die Steigerungsraten um 16,5 % in der Zone 1, um 11,1 % in der Zone 2 und um 2,4 % in Zone 3. Auch die Bindungsquote für das B-Zentrum Neckarau steigt damit deutlich an.

Die Verringerung der Kaufkraftabflüsse durch die Ansiedlung der Nutzungen des Seilwolff-Centers in den drei Marktzone betrifft vor allem großflächige Versorgungsbereiche. Dies sind neben der Innenstadt von Mannheim vor allem die großflächigen Ansiedlungen außerhalb der Stadtgrenzen in Brühl und Schwetzingen, die über die B 36 schnell zu erreichen sind sowie das Einkaufszentrum an der Stadtgrenze zu Edingen-Neckarhausen.

Beim aperiodischen Bedarf beträgt die Neubindungsquote für die Waresegmente Textilien und Schuhe fast 90 %, für den Bettenfachmarkt ca. 60 %, für den Sportfachmarkt ca. 70 % und auch für das Segment der sonstigen Hartwaren wird von einer hohen Kaufkraftneubindung ausgegangen.

Umsatzumverteilung

Die Umsatzumverteilung innerhalb des Marktgebietes wird von den Gutachtern für den periodischen Bedarf mit einer durchschnittlichen Quote von 5,1 % angegeben und liegt damit unter dem im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg angegebenen Grenzwert von 10 %, bei dessen Überschreitung wesentliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelhandelserlass BW 2001). Bezogen auf die zentralen Bereiche liegt lediglich im Versorgungsbereich Friedrichstraße mit 15,6 % die Umverteilungsquote über diesem Wert. Laut Gutachten sind von dieser Umverteilung aber überwiegend die dort ansässigen Lebensmittelfilialisten betroffen, während der dort ansässige Kleinhandel durch die Frequenzverlagerung und -erhöhung durch das Einkaufszentrum deutlich unterdurchschnittlich tangiert ist.

In diesem Zusammenhang ist jedoch noch einmal darauf hin zu weisen, dass es sich bei dem Seilwolff-Gelände um einen in das Versorgungszentrum integrierten Standort handelt, womit die städtebaulichen Beschränkungen entfallen. Um die planerisch gewollte Aufwertung des Versorgungsbereiches Neckarau zu ermöglichen, ist eine Flächenerweiterung mit zeitgemäß gestalteten Angebotsstrukturen erforderlich. Dabei entstehende Wettbewerbseinflüsse sind als marktwirtschaftlicher Vorgang zu akzeptieren. Schon aktuell verfügen einzelne Anbieter in diesem Versorgungsbereich über unzureichende Objektstrukturen, die unabhängig von Wettbewerbseinflüssen eine Standortaufgabe nach sich ziehen können. Vor diesem Hintergrund dient die Entwicklung des Standortes 'Seilwolff-Center' nicht nur der Aufwertung des Zentrums von Neckarau, sondern auch der langfristigen Absicherung der Nahversorgung im Versorgungsbereich Friedrichstraße.

Für die anderen zentralen Versorgungsbereiche im Marktgebiet liegen die Umverteilungsquoten für den periodischen Bedarf unter dem Grenzwert von 10 % und sind damit als verträglich zu bewerten. Unabhängig davon sind Angebotsveränderungen im Marktgebiet nicht auszuschließen, wenn vorhandene strukturelle Mängel zu Betriebsaufgaben führen.

Für die Umsatzumverteilung des aperiodischen Bedarfs wird für das Waresegment Textilien eine durchschnittliche Umverteilungsquote von 7 % prognostiziert, so dass in Bezug auf die Versorgungsbereiche keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten sind. Lediglich im Bereich Friedrichstraße erreicht die Quote mit 10 % gerade den Grenzwert, was jedoch aufgrund seiner Zuordnung zum Versorgungszentrum ohne Rückwirkungen bleibt.

Als durchschnittliche Umverteilungsquote für den Schuhfachmarkt im Marktgebiet ergeben sich ca. 9 %. Besonders betroffen ist der Versorgungsbereich Friedrichstraße mit 18 %, was aber aufgrund der integrierten Lage als marktwirtschaftliche Gegebenheit zu akzeptieren ist.

Für den Bereich Sonstige Hartwaren (z. B. Haushaltswaren) sind keine Überschneidungen und Umverteilungen mit den in den Versorgungsbereichen etablierten Kleinanbietern zu erwarten. Hauptanbieter sind die großflächigen Fachmärkte in Gewerbe- und Streulagen. Die

zur Stärkung des Zentrums von Neckarau notwendigen Umverteilungen im Marktgebiet betreffen fast ausschließlich diese Anbieter.

Dies gilt ebenso für den geplanten Bettenfachmarkt. Belastet werden fast ausschließlich die in den Gewerbegebieten bestehenden Anbieter. In den Versorgungsbereichen bestehen nur wenige Kleinhändler, die von der Entwicklung nicht messbar tangiert werden.

Mit einer Umverteilungsquote von rund 6 % bleibt auch der Sportfachmarkt in einer Größenordnung, der die bestehenden Versorgungsbereiche durch Umverteilungen nicht nennenswert belastet.

Die sporadischen Zuflüsse von 0,7 Mio € (= 2,1 % des gesamten Umsatzpotentials) von außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes betreffen hinsichtlich der Umverteilungswirkungen im Wesentlichen die Großflächen, gewachsene Standorte sind nicht betroffen. Da sich dieser Umsatzanteil auf eine größere Zahl von Standorten verteilt, sind die einzelnen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf diese Standorte so gering, dass sie als vernachlässigbare Größe gelten können.

Zusammenfassung

In dem Gutachten wird festgestellt, dass von dem projektierten Einkaufszentrum keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungssituation ausgehen. Das Neubindungsvolumen von bisher aus dem Marktgebiet in nicht integrierte bzw. außerhalb der Stadt Mannheim liegende Standorte abfließende Kaufkraft macht knapp 2/3 des geschätzten Gesamtumsatzes des Einkaufszentrums aus.

Rund 9 Mio. € ergeben sich aus Umverteilungen gegenüber dem im Untersuchungsraum ermittelten Angebotsbestand. Aus dem gebundenen Marktvolumen leitet sich eine durchschnittliche Verdrängungsquote von 4,2 % ab. Bestehende zentrale Versorgungsbereiche werden sowohl insgesamt als auch branchenspezifisch deutlich unterhalb des Grenzwertes von 10 % tangiert. Städtebauliche Gründe, die eine Verkleinerung der Verkaufsflächen bzw. Veränderungen in der Nutzungskonzeption nach sich ziehen, sind nicht erkennbar.

Lediglich in Bezug auf den Versorgungsbereich Friedrichstraße liegen die Wirkungen in Teilsegmenten über dem Grenzwert. Nach städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien ist dieser Aspekt jedoch vernachlässigbar, da das Projekt integrierter Bestandteil des Versorgungsbereiches wird. Bei den aufgezeigten Entwicklungen handelt es sich um eine marktwirtschaftliche Auseinandersetzung, die ursächlich mit der Aufwertung des B-Zentrums in Verbindung steht.

Die sporadischen Zuflüsse von 0,7 Mio € (= 2,1 % des Umsatzpotentials) von außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes betreffen hinsichtlich der Umverteilungswirkungen im Wesentlichen die Großflächen, gewachsene Standorte sind nicht betroffen. Da sich dieser Umsatzanteil auf eine größere Zahl von Standorten verteilt, sind die einzelnen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf diese Standorte so gering, dass sie als vernachlässigbare Größe gelten können.

Marktanalytisch ist aus Sicht der Gutachter der Ausbau des B-Zentrums Neckarau mit modernen und langfristig bestandsfähigen Flächenstrukturen zu empfehlen, um einer weiter schleichenden Schwächung der Versorgungssituation vorzubeugen.

7.2 Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung

Das Planvorhaben 'Seilwolff-Center' sieht die Realisierung von ca. 600 Stellplätzen im Untergeschoss bzw. auf dem Dach vor. Um die verträgliche Abwicklung der in diesem Zusammenhang neu entstehenden Verkehre zu berechnen, die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes zu prüfen und Aussagen über eventuell erforderliche straßenbauliche oder verkehrlenkende Maßnahmen zu treffen, wurde eine Verkehrsuntersuchung² durchgeführt.

² Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" in Mannheim-Neckarau, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, Juni 2004

Die Erschließung des Bauvorhabens ist in der Zufahrt über eine direkte Anbindung an die östlich des Objektes verlaufende Rhenaniastraße bzw. die von der B 36 kommende Verbindungsrampe, in der Ausfahrt über die Straße 'Alte Seilerei' ebenfalls an die Rhenaniastraße vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über die Straße 'Alte Seilerei'. Die Führung der Kunden- und Lieferverkehre ist durch entsprechende wegweisende Beschilderung zu unterstützen.

Der unmittelbar westlich an das geplante Einkaufszentrum angrenzende nördliche Abschnitt der Angelstraße ist nicht zur Erschließung des Einkaufszentrums vorgesehen, der Straßenabschnitt südlich der Planstraße soll neben dem allgemeinen Verkehrsaufkommen lediglich den Ziel- und Quellverkehr zum Einkaufszentrum aus dem unmittelbar angrenzenden Wohnquartier von Neckarau aufnehmen.

Die Berechnung der Verkehrserzeugung des Bauvorhabens erfolgt auf der Basis von Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehrsansätzen pro m² Verkaufsfläche. Durch die Organisation der einzelnen Märkte in einem Fachmarktzentrum sind Abminderungen für "Doppelkunden" einzubeziehen. Diese werden für einen mittleren Werktag mit 25 % berücksichtigt. Der Anteil Pkw-fahrender Kunden wurde aufgrund der Lage des Planvorhabens mit 60 % angenommen und ein Pkw-Besetzungsgrad von 1,4 Personen pro Pkw zugrunde gelegt.

Für das Planvorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung von Kunden-, Beschäftigten- sowie Ver- und Entsorgungsfahrten eine Gesamtverkehrserzeugung von rd. 4.400 Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt. In den Hauptverkehrszeiten sind rd. 300 Kfz/ h im Zu- und rd. 350 Kfz/ h im Abfluss zu erwarten.

Die Verkehrsverteilung wird auf Grundlage der vorliegenden Daten wie folgt angenommen:

-in / aus Richtung B 38a / Südosten	50%	(1.120 Kfz / Tag + Richtung)
-in / aus Richtung Rhenaniastraße / Süden	20%	(450 Kfz / Tag + Richtung)
-in / aus Richtung Neckarauer Straße / Norden	30%	(670 Kfz / Tag + Richtung)

Die südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' gelegene Diskothek ist heute bereits vorhanden. Gemäß Betriebserlaubnis ist in den Räumen der Disco der gleichzeitige Aufenthalt von bis zu 2.200 Personen gestattet. Hierfür sind gemäß vorliegender Genehmigung ca. 60 Stellplätze nachzuweisen, die im Innenhof vorhanden sind. Der Discobetrieb findet in erster Linie nachts zwischen 22:00 und 06:00 Uhr statt. Aufgrund dieser Zeiten kommt ein großer Teil der Besucher mit dem Pkw.

Nach Angaben der Betreiber kommen derzeit nur etwa 500 Besucher pro Abend in die Diskothek (Angaben für besser besuchten Samstagabend), deren Stellplatzbedarf (ca. 200-250 Pkw pro Nacht) weitgehend im Innenhof der Disco abgesichert werden kann, wo heute nach Einweisung durch betriebszugehöriges Ordnungspersonal rd. 150 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Bei erhöhter Stellplatznachfrage durch Disco-Besucher stehen im unmittelbar benachbarten Straßenraum der Rhenaniastraße rd. 120 weitere Stellplätze zur Verfügung (Längsparken am Fahrbahnrand, aufgrund der Einbahnstraßenregelung und der vorhandenen Fahrbahnbreiten in Teilbereichen zu Schwachlastzeiten sogar an beiden Straßenseiten möglich).

Verkehrslenkende Maßnahmen

Zur Sicherung der im Erschließungskonzept vorgesehenen Verkehrsbeziehungen sowie der Realisierung einer Entlastung der Angelstraße ist ein Rückbau im Bereich des Anschlusses der Angelstraße an die B 36 vorgesehen. Künftig kann sowohl aus Richtung Norden als auch von Süden kommend von der B 36 nicht mehr in die Angelstraße eingebogen werden. Auch über die Verbindungsfahrbahn aus Richtung Friedrichstraße kann nicht mehr in die Angelstraße eingefahren werden. Eine Ausfahrt aus der Angelstraße in die B 36 soll ausschließlich als Rechtsabbieger in Richtung Süden möglich sein, d. h. dass die Angelstraße im Abschnitt zwischen Waldhornstraße und B 36 zur Einbahnstraße ("unechten Einbahnstraße") mit Fahrtrichtung Norden wird. Die vorhandenen Fahrbahnflächen können zugunsten der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer reduziert werden.

Der Vorplatz nördlich des zu erhaltenden Betriebsgebäudes wird als Verknüpfungselement zur Friedrichstraße und den dort befindlichen Einkaufslagen für die nicht motorisierten Ver-

kehrsteilnehmer optimiert. Hiermit können die aus dem Bebauungsplan resultierenden Anforderungen an die Verkehrsführung des motorisierten Individualverkehrs in Richtung Seilwolff-Center sichergestellt werden. Gleichzeitig wird die fußläufige und fahrradmäßige Anbindung des Centers an das Stadtteilzentrum verbessert (geringe Querungslängen, lange Freigabezeiten bzw. Bevorrechtigung durch Fußgängerüberweg, deutlich geringeres Verkehrsaufkommen).

Da an der Einmündung der Angelstraße künftig keine, die Hauptverkehrsströme der B 36 kreuzenden Verkehrsbeziehungen mehr zugelassen sind, kann die vorhandene Signalanlage weitgehend zurückgebaut werden (Einbeziehung der Wender in Nachbarlichtsignalanlage). Für die parallel zur Neckarauer Straße verlaufenden Fußgänger- und Radfahrerströme kann mit einem Fußgängerüberweg über die Angelstraße (s.o. Zebrastreifen) eine ausreichende Verkehrssicherheit geschaffen werden. Gleichzeitig wird hierdurch die städtebaulich gewünschte Verkehrsberuhigung der Angelstraße weiter betont. Die Reduzierung der Straßenverkehrsflächen im Kreuzungsbereich Angelstraße/Casterfeldstraße wird so vorgenommen, dass die Erschließung des Autohauses in diesem Bereich weiterhin gewährleistet bleibt.

Der nördliche Abschnitt der Angelstraße wird um die heute in Nord-Süd-Richtung fahrenden rd. 2.900 Kfz/ Tag (davon 38 Schwerverkehr) sowie die an der Einmündung in die B 36 heute links abbiegenden rd. 1.350 Kfz/Tag entlastet. Die heute von der Neckarauer Straße bzw. von der Friedrichstraße in die Angelstraße orientierten Verkehre müssen über die Rhenaniastraße ihr Ziel erreichen bzw. weiträumiger andere Wege nutzen. Da ein Teil des heutigen Verkehrs in der Angelstraße auch Durchgangsverkehr ist, werden etwa 90 % des zu verlagernden Verkehrs über die Erschließungsstraße 'Alte Seilerei' wieder in Richtung Angelstraße fahren.

Die Erschließung der unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze der Diskothek ist künftig zur Entlastung des angrenzenden Straßennetzes ebenfalls über Rhenaniastraße/Alte Seilerei vorgesehen. Durch die angestrebte Mitnutzung der Stellplätze des Seilwolff-Centers durch Diskothek-Besucher ergibt sich hieraus die Chance einer spürbaren Entlastung der angrenzenden Wohnbereiche.

Sollte diese Mitnutzung nicht möglich sein und die vorhandenen Stellplätze im südlichen Plangebiet und an der Rhenaniastraße bei einem künftig eventuell wieder vermehrtem Besucheraufkommen nicht ausreichen, so können auf der Grünfläche zwischen den Richtungsfahrbahnen der Rhenaniastraße Stellplätze realisiert werden, da hier gemäß B-Plan 83/17.1 GI Einstellplätze ausgewiesen ist.

Parksuchverkehre im Bereich Angelstraße sind nicht zu erwarten, da auf dem Disco-Gelände und im Bereich Rhenaniastraße für nahezu alle Veranstaltungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen und eine Verkehrsführung über die Wohnstraßen durch die Verkehrslenkung nicht unterstützt wird.

Gemäß Aussagen der Betreiber der Diskothek werden die an- und abreisenden Besucher ausschließlich über die Rhenaniastraße geführt. Ortsunkundige Discobesucher werden auf der Homepage im Internet und auf entsprechenden Prospekten zuerst auf den ÖPNV ab Mannheim Hauptbahnhof und für den Pkw-Verkehr auf die direkte Anfahrt über die Rhenaniastraße hingewiesen.

Ein Anstieg der Besucherzahlen der Diskothek nach Fertigstellung des Seilwolff-Centers auf frühere Werte von rd. 2.000 Besuchern pro Abend ist eher nicht zu erwarten. In den letzten Jahren sind sowohl in Mannheim als auch im näheren Umfeld verschiedene Freizeiteinrichtungen entstanden, die ähnliche Zielgruppen ansprechen wie die bestehende Diskothek. Auch wenn nach Realisierung des Centers eine verbesserte An- und Abfahrtssituation vorhanden sein wird, ist durch die Vielzahl an entsprechend orientierten Freizeitmöglichkeiten (Discos, Kneipen, Clubs u.ä.) eine so starke Frequentierung wie früher unwahrscheinlich.

Sollten bei Einzelveranstaltungen wider Erwarten dennoch Werte von ca. 2.000 gleichzeitigen Besuchern erreicht werden, so ist aufgrund der Wegführung der Besucher und der in solchen Fällen zu erwartenden Anpassung des modal split (deutlich höherer Anteil von Nutzern des ÖPNV) trotzdem kein Parksuchverkehr im angrenzenden Wohngebiet zu erwarten. Durch die vorhandene und künftig noch weiter verbesserte Hinweisbeschilderung zur Anfahrt

der Disco über die Rhenaniastraße werden gerade bei „Großveranstaltungen“ zu erwartende Verkehre in die Rhenaniastraße geführt, wo sie einen Stellplatz zugewiesen bekommen (ca. 120 Stellplätze als Längsparker im Straßenraum, ca. 180 Stellplätze herstellbar zwischen den Richtungsfahrbahnen) bzw. von wo sie auf für Großveranstaltungen auszuweisende Flächen geführt werden können. Ein zu Sonderereignissen eventuell zu erwartender Besucherandrang von ca. 2.000 Personen kann im Voraus abgeschätzt werden, so dass über den normalen Rahmen hinausgehende Maßnahmen zur Verkehrslenkung und -unterbringung vorbereitet werden können.

Der Bebauungsplan trifft durch die Gestaltung der Straße Alte Seilerei dennoch Vorsorge zum Schutz des vorhandenen Wohngebietes vor Fremdverkehren (Verkehrslenkung, Straßenstruktur). Dies kann durch weiter verbesserte Hinweisbeschilderung, wie sie für das Plangebiet vorgesehen ist, unterstützt werden.

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Verkehrslenkung durch Änderung des Verkehrssystems wurde soweit möglich Vorsorge zur Vermeidung von Mehrbelastungen bzw. zur Entlastung im Bereich Angelstraße getroffen.

Zur weiteren Förderung der Entlastung der Angelstraße ist vorgesehen, das westliche Ende der neuen Straße so zu gestalten, dass keine "Schleichstrecke" entsteht (z. B. Aufpflasterung) und eine entsprechende wegweisende Beschilderung vorgesehen werden. Dies dient auch der Lenkung des Kunden- und Lieferverkehrs des Plangebietes.

Zur Optimierung der Anlieferungssituation im Bereich Alte Seilerei ist im Bereich der Anbindung des Diskothek-Geländes zum Rangieren ein Überfahrtsrecht für Lieferverkehre vorgesehen.

Die im Rahmen der Erschließung des Plangebietes vorgesehene Umgestaltung der Anbindung Angelstraße korrespondiert mit den Planungen der Stadt Mannheim zum Knotenpunktrückbau und dem Ausbau der Morchfeld-Unterführung sowie den Planungsüberlegungen der Mannheimer Verkehrsbetriebe zum Umbau der Stadtbahnhaltestelle Friedrichstraße.

Leistungsfähigkeitsabschätzung

An dem im Bestand signalisierten Knotenpunkt Neckarauer Straße/ Angelstraße entfällt künftig durch den Wegfall der Linksabbieger in die Angelstraße sowie der Linkseinbieger aus der Angelstraße die Notwendigkeit der Komplettsignalisierung. Der Wender sowie eventuell der Rechtseinbieger aus der Angelstraße (nur erforderlich bei Signalisierung des Fußgängerüberweges) ist in die Signalisierung des Knotenpunktes Neckarauer Straße/ Friedrichstraße mit einzubeziehen.

Trotz Mehrbelastung aufgrund der Bebauungsplan-Entwicklung kann am Knotenpunkt Neckarauer Straße/ Friedrichstraße auf einen detaillierten signaltechnischen Nachweis verzichtet werden. Durch den Wegfall der o.g. Fahrtrichtungen und dem aufgrund der künftig nicht mehr vorhandenen, in Bezug auf die Fußgängerquerung wartepflichtigen Rechtsabbieger aus Richtung Stadtmitte verkehrstechnisch günstigeren Verkehrsablauf ist eine leistungsgerechte Abwicklung der Prognoseverkehrsbelastungen zu erwarten.

Zur überschlägigen Abschätzung der Leistungsfähigkeit der Anbindungspunkte der Stellplatzanlage an das übergeordnete Straßennetz wurden für die Knotenpunkte Rhenaniastraße/Zufahrt Stellplatzanlage, Alte Seilerei/Ausfahrt Stellplatzanlage, Rhenaniastraße/Alte Seilerei und Rhenaniastraße/Rampe Ost Knotenstrombelastungen aus dem Gesamtprognosefall 2020 ermittelt.

Die Grundlage der Berechnungen bildet die geplante Knotenpunktstruktur im Bereich Rhenaniastraße/ Alte Seilerei/ Anbindungen der Stellplatzanlage. Der in vorherigen Verkehrsuntersuchungen verfolgte Ansatz der Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Rhenaniastraße/ Alte Seilerei wurde nicht weiterverfolgt. Aufgrund der zu erwartenden Knotenstrombelastungen und der gegenüber der früheren Planung deutlich geringeren geplanten Nutzungsdichte im Plangebiet wird von den Gutachtern eine normale Kreuzung als Lösung vorgeschlagen.

Unter Ansatz aller genannten Verkehre als Neuverkehre – eine zur sicheren Seite hin vorgenommene Festlegung; es wird einen nicht zu vernachlässigenden Teil von "Einkaufen auf dem Wege" geben, d.h. Verkehr, der sich heute schon im Untersuchungsraum befindet- ist auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen eine leistungsgerechte Abwicklung der Neuverkehre im angrenzenden Straßennetz zu erwarten. Die Realisierung separater Abbiegespuren ist an keinem Knotenpunkt erforderlich.

In den Hauptverkehrszeiten der Gesamtprognose 2020 kann an den Anbindungen der Tiefgarage gemäß HBS 2001 die Verkehrsqualität A, d.h. ein freier Verkehrsablauf, am Knotenpunkt Rhenaniastraße/ Alte Seilerei die Verkehrsqualität D, d.h. ein noch stabiler Verkehrsfluss bzw. am Knotenpunkt Rhenaniastraße/ Rampe Ost die Verkehrsqualität C, d.h. ein stabiler Verkehrsfluss sichergestellt werden.

Anlieferungsverkehr und Rangierflächen

Die Anlieferung des Seilwolf-Centers durch Lastzüge erfolgt über die herzustellende Straße 'Alte Seilerei'. Die öffentliche Verkehrsfläche wird auch für Rangiervorgänge der Lastzüge benötigt. Darüber hinaus ist noch eine zusätzliche Rangierfläche in dem südlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet im Bereich der Anbindung der Stellplatzanlage der Diskothek erforderlich. Durch die Zeitpunkte der Anlieferung und der zu erwartenden Verkehrsbelastung der Straße Alte Seilerei sind keine nennenswerten Konflikte im Ablauf des Verkehrsgeschehens zu erwarten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann leitungsgebunden mit Fernwärme versorgt werden. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist in Abstimmung mit der MVV Energie AG durch Anschluss an die unmittelbar benachbart liegenden Leitungen sichergestellt. Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit sind nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der Aushubarbeiten abgerissene Abwasserleitung wird zur Gewährleistung einer sicheren Abwasserableitung in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Mannheim und auf deren Kosten wiederhergestellt. Der Investor verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, dass diese Leitung dinglich oder durch öffentlich-rechtliche Baulast gesichert wird.

Die Anbindung der Versorgung der zusätzlichen Bebauung an die entsprechenden Anschlüsse der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Leitungsträgern abgestimmt.

Die Deutsche Telekom weist in einer Stellungnahme darauf hin, dass ihre Kabel nicht in einer Kabelkanalanlage verlaufen, sondern provisorisch am bestehenden Bauzaun befestigt sind. Mit dem damaligen Bauträger wurde eine kostenneutrale Erdrückverlegung entlang der entstehenden Gebäude vereinbart. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung werden diesbezüglich Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Telekom erfolgen.

Da alle Grundstücke im Plangebiet bereits vor dem 01.01.1999 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen wurden, ist gemäß § 45b Abs. 3 WG Ba-Wü eine Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation wasserrechtlich zulässig.

7.4 Denkmalschutz

Das im Plangebiet bestehende ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolf ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG Baden-Württemberg, für dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen und stadtgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers bleibt das Gebäude erhalten und wird in das Center-Konzept integriert. Es ist optional vorgesehen, im Zuge eines geplanten Durchgangs für Fußgänger aus benachbarten Gebieten, geringfügige bauliche Veränderungen vorzunehmen. Auf der Grundlage eines integrativen Gestaltungsentwurfes erfolgt eine

Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde. Die Gestaltung wird Bestandteil der Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

8. Abwägung

8.1 Wesentliche Belange in der Abwägung und Begründung der Festsetzungen

Durch die Planung werden folgende wesentlichen Konfliktfelder aufgeworfen und sind Gegenstand der Abwägung:

- Überschreitung von Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung
- Umwelt-, Natur und Landschaft
- Raum- und Zentrenverträglichkeit
- Verkehrsabwicklung
- Denkmalschutz

8.1.1 Überschreitung der Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet

Für das Sonstige Sondergebiet SO setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 1,0 fest und überschreitet damit die zulässige Obergrenze für Sonstige Sondergebiete von 0,8 gemäß § 17 Abs.1 BauNVO. Diese Obergrenze kann nur überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dazu gehört auch eine verträgliche Abwicklung des vom Vorhaben induzierten Verkehrsaufkommens. Schließlich dürfen sonstige öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen stehen.

§ 17 Abs. 3 BauNVO führt aus, dass in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegen stehen. In diesem Fall wären keine besonderen städtebauliche Gründe erforderlich.

In der Begründung wird jedoch auf die Bestimmungen des § 17 Abs. 2 BauNVO abgestellt, da für die Überschreitung der GRZ besondere städtebauliche Gründe vorliegen, obwohl auch die Anwendbarkeit des § 17 Abs. 3 BauNVO für die vorliegende Planung in Frage kommen kann, da das Grundstück bereits vor 1962 überwiegend bebaut war.

Besondere städtebauliche Gründe gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Mit dem geplanten Vorhaben von erforderlicher Größe und damit zu erwartender Wirtschaftlichkeit (wie in der Beschlussanlage 5/ Kapitel 8.1.3/ Seite 49 ausführlich beschrieben) wird die Nahversorgung im Stadtteil verbessert, die städtebaulich verödeten Flächen werden erlebbar gemacht und die soziale Zufriedenheit gesteigert. Die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort schafft einen Ort mit Verteilerfunktion zwischen den Stadtquartieren. Die Wohlfahrtswirkung bzw. die soziale Wirkung, die sich durch die städtebaulichen und freiraumgestalterischen Maßnahmen zwischen dem vorhanden Stadtteil und dem neuen Einkaufszentrum entfaltet, hat eine vorrangige Bedeutung für den Stadtteil Neckarau.

Mit der Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 (Vorhaben- und Erschließungsplan) auf GFZ 2,0 (Bebauungsplan) verringert sich die Baumasse erheblich. Um die angestrebte Wirtschaftlichkeit zu erhalten, muss nach wie vor die gesamte überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet in Anspruch genommen werden.

Mit der höheren Grundflächennutzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergab sich eine flächige Beseitigung von Bodenverunreinigungen und führte zu einer Entlastung der Situation des Bodens und des Grundwasserhaushaltes. Durch die Zulässigkeit eines hohen Versiegelungsgrades in diesem Bebauungsplan wird verhindert, dass im Boden verbliebene

Restverunreinigungen frei gesetzt werden können. Diese Empfehlungen sind auch in den vorliegenden Bodengutachten zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten.

Darüber hinaus ist der Boden im Plangebiet anthropogen stark überformt und von geringer Versickerungsfähigkeit und damit von stark eingeschränkter Bedeutung für den Bodenhaushalt.

Die Rohbau-Ruine muss nicht beseitigt werden und kann als Fundament bzw. als Basis für das vorgesehene Projekt genutzt werden. Das trägt zu einer Verringerung der Bauzeit und damit zu geringeren Belastungen des Baustellenbetriebes auf das benachbarte Wohnumfeld bei und führt zu einem verringerten Baustoffbedarf.

Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, verträgliche Verkehrsabwicklung und Maßnahmen des Ausgleichs für die Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen zeigt auf, dass der Eingriff durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nicht nur vollständig ausgeglichen werden kann, sondern, dass entsprechend des zugrunde gelegten Biotopwertverfahrens ein positiver Saldo vorliegt. Dieses Kontingent kommt dem Plangebiet und dessen Umfeld zugute. So werden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung im Plangebiet und zur Dachbegrünung im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Die hochbauliche Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit einer GRZ von 0,5 deutlich geringer als im Sonstigen Sondergebiet festgesetzt. Diese GRZ von 0,5 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Die nicht überbaubaren und für Stellplätze zu nutzenden Flächen werden in regelmäßigen Abständen mit Bäumen bepflanzt.

Nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Fa. Seilwolff wird eine hochwertig gestaltete Fläche geschaffen, die dem geplanten Seilwolff-Center zugeordnet ist. Daran nördlich anschließend werden durch das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrskonzept die Voraussetzungen geschaffen, unter Einbeziehung heutiger Straßenverkehrsflächen im Einmündungsbereich der Angelstraße/Casterfeldstraße eine Umgestaltung der städtischen Freifläche an der Morchfeldunterführung vorzunehmen. Mit dieser Flächengestaltung wird das Wohnumfeld der angrenzenden Quartiere verbessert und die soziale Zufriedenheit gesteigert.

Diese Neu- und Umgestaltung im nördlichen Plangebiet innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist städtebaulich von besonderer Bedeutung, da dieser Bereich eine wichtige Verteilerfunktion zwischen den Stadtquartieren einnimmt. (Details und Durchführung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.)

Die Höhenentwicklung in dem Sonstigen Sondergebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet ist an die Wohnbebauung angepasst, obwohl der Vorhaben- und Erschließungsplan eine weitaus höhere Bebauung ermöglichte. Die Anforderungen an Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand verbessert.

Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die benachbarte Wohnbebauung wurden gutachterlich untersucht. Durch Festsetzungen von Maßnahmen zum Immissionsschutz werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Gleiches gilt auch für die verträgliche Abwicklung des Verkehrs.

Sonstige öffentliche Belange gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben keine Anhaltspunkte dafür, dass der Überschreitung der zulässigen GRZ (von 0,8 auf 1,0) öffentliche Belange entgegen stehen.

Fragen der Verkehrslenkung, des Umweltschutzes, der Nachbarschaftsverträglichkeit und der Raum- und Zentrenverträglichkeit wurden gutachterlich untersucht, Konfliktlösungen aufgezeigt und sind Bestandteil der Abwägung von Belangen in diesem Bebauungsplan.

Auf Grundlage der Beteiligungsverfahren kann festgestellt werden, dass öffentliche Belange berücksichtigt wurden und dem Vorhaben mit der Überschreitung der GRZ nicht entgegenstehen.

Fazit

Aus Sicht der Stadt Mannheim liegen die besonderen städtebaulichen Gründe für eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ im Sonstigen Sondergebiet bis zu einem Wert von 1,0 vor.

Diese Überschreitung wird durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen, die sich positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind weitgehend vermieden. Dem Bebauungsplan liegt ein Verkehrskonzept zugrunde, das die Bedürfnisse des Verkehrs berücksichtigt. Da auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen, ist eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO hergestellt.

Auch kann abschließend auf den Wortlaut des § 17 Abs. 3 BauNVO verwiesen werden, da das Gebiet am 1. August 1962 überwiegend bebaut war und in diesem Fall anstatt der besonderen städtebaulichen Gründe lediglich städtebauliche Gründe vorliegen müssen.

8.1.2 Umwelt, Natur- und Landschaft

8.1.2.1 Vermeidung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter, insbesondere auch des Bodens sind im Baugesetzbuch und im Naturschutzrecht geregelt. Demnach sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund von erheblichen oder nachhaltigen Eingriffen in die Naturschutzgüter zu vermeiden. Wenn dies aufgrund anderer vorrangiger Belange nach erforderlicher Abwägung nicht möglich ist, sind die verbleibenden Maßnahmen zu vermindern. Verbleiben trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen weitere Beeinträchtigungen, dürfen bzw. müssen Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen sind bereits mit der besonderen städtebaulichen Begründung für die beabsichtigte Überschreitung der GRZ dargelegt worden.

Die Inanspruchnahme eines vorbelasteten Standortes mit einem bedeutenden städtebaulichen Entwicklungspotenzial für den Stadtteil Neckarau ist der entscheidende Aspekt für die Einhaltung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes. Standorte in Randlagen bzw. neu zu erschließende Gebiete haben durch die neue Flächeninanspruchnahme erheblich höhere Auswirkungen auf Natur und Landschaft als die Umsetzung des hier vorgesehenen städtebaulich integrierten Konzeptes.

Durch den Bau des Vorhabens werden Belastungen der Umwelt reduziert, in dem schädliche Bodenverunreinigungen und gegebenenfalls noch vorhandene Kampfmittelrückstände beseitigt und somit mögliche Schadstoffpfade und Gefährdungspotenziale unterbrochen bzw. beseitigt werden.

8.1.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die in dieser Begründung aufbereitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf Grundlage des Biotopwertverfahrens der Stadt Mannheim hat aufgezeigt, dass durch die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches die Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungs-

planes ermöglicht werden und vor der planerischen Entscheidung noch nicht zulässig waren, über das rechtlich erforderliche Maß hinaus ausgeglichen werden.

Diese Übererfüllung findet Berücksichtigung bei der Begründung zur Überschreitung der Obergrenze der GRZ gemäß § 17 (2) BauNVO im Sonstigen Sondergebiet.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen von zu pflanzenden Bäumen auf den Stellplätzen und Dach- und Fassadenbegrünungen im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie durch Fassadenbegrünungen, das Anpflanzen von Bäumen und Anlegen von Beeten im Norden des Sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich sicher gestellt. Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf eine Festlegung der Dachneigung bzw. Dachform durch eine örtliche Bauvorschrift verzichtet. Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird als ausreichend zur Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erachtet, denn grundsätzlich ist auf allen Dachformen eine Dachbegrünung möglich, wenn auch mit zunehmender Dachneigung der technische und somit finanzielle Aufwand ganz erheblich steigt.

Realistisch betrachtet wird ein Bauträger aus Kostengründen Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bevorzugen. Sollte jedoch trotz des erheblichen Aufwandes ein Satteldach oder ein Pultdach realisiert werden, so ergibt sich aufgrund der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung die Notwendigkeit diese Dachform trotz des hohen technischen und finanziellen Aufwandes zu begrünen. Weitergehende Festlegungen in Form von örtlichen Bauvorschriften sind nicht erforderlich.

Der nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist in der Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim als Bereich ausgewiesen, in dem die Lebensraumqualität und –durchlässigkeit für Tiere verbessert werden sollen. Diese Planung wird insofern berücksichtigt, dass Dach- und Fassadenbegrünungen durchgeführt werden und durch die Pflanzung von einheimischen Sträuchern und Bäumen auf dem Vorplatz vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Seilwollf Teilhabitate für Tiere im Siedlungsbereich geschaffen werden. Darüber hinaus entstehen auch zukünftig im geplanten Platzbereich und der nördlich anschließenden Verkehrsinsel keine Barrieren, die eine Durchlässigkeit für Tiere verhindern. Die Maßnahmen der Biotopverbundplanung, die auf das Bebauungsplangebiet zutreffen, sind, so weit es die bestehende städtebauliche Situation zulässt, weit gehend berücksichtigt.

8.1.2.3 Boden- und Grundwasserschutz

Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet liegen unterschiedliche Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen vor, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt wurden.

Vor dem Hintergrund der damals gewonnenen Erkenntnisse bzw. der dokumentierten Entsorgungen wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens weitere Untersuchungen zur Grundwasser- und Bodenerkundung durch das Geologische Büro Reutemann im Mai und im Juli 2004 durchgeführt.

In der Beurteilung und Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden/Bodenluft - Mensch ist aus gutachterlicher Sicht bei verbleibender Oberflächenversiegelung im Plangebiet südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' sowie bei einer geplanten Oberflächenversiegelung der Bereiche nördlich und südlich des Bestandsgebäudes im Sondergebiet keine Gefährdung für Menschen ableitbar. Dies gilt damit auch für Betriebswohnungen und geplante gastronomische Einrichtungen im Außenbereich.

Bezogen auf den Wirkungspfad 'Boden-Mensch' stellt sich in Auswertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sowie in Abstimmung der Stadt Mannheim mit dem Investor das weitere Vorgehen wie folgt dar:

Nordteil – Sonstiges Sondergebiet

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag die betroffenen verunreinigten anthropogenen Auffüllschichten nördlich des Bestandsgebäudes auszukoffern und den abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen, soweit dies für die spätere Platzgestaltung erforderlich ist.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag ebenso die belasteten Recyclingmaterialien südlich des Bestandsgebäudes in Rahmen der Baumaßnahme auszukoffern und den abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.
3. Für beide Teilbereiche sind gutachterlich im Vorfeld der Baumaßnahme repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen zu entnehmen und rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorzunehmen.

Südteil – Eingeschränktes Gewerbegebiet

1. Im Hinblick auf den Wirkungspfad 'Boden/Bodenluft-Mensch' ist bei der gegenwärtigen Nutzungsform in diesem Bereich keine Gefährdung ableitbar, ein Erfordernis von Bodensanierungsmaßnahmen bei einer fortgesetzten Bestandsnutzung besteht nicht.
2. Analog zur weiteren Vorgehensweise für die Flächen nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sind vor Bodenaushubmaßnahmen im betroffenen Flächenabschnitt im Vorfeld der Maßnahme repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen zu entnehmen und rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorzunehmen.

Da trotz der vertraglichen Regelungen bis zum Satzungsbeschluss bzw. zur Rechtskraft des Bebauungsplanes die möglichen Wirkungspfade der Bodenverunreinigungen noch nicht unterbrochen sind bzw. eine Gefährdung nicht auszuschließen ist, bleibt die Kennzeichnung in der Planzeichnung als Warnfunktion erhalten.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird die Kennzeichnung gegenüber der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung auf die entsorgungsrelevanten Bereiche nördlich und südlich des bestehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes zurückgezogen. Eine erneute öffentliche Auslegung der Planung wird dadurch nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden.

Für den Bereich südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' wird die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ebenfalls in der Satzung beibehalten, da dort zurzeit keine konkreten Bauabsichten bestehen und eventuell erforderliche Maßnahmen erst in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hat die Fläche der heutigen Rohbau-Ruine im Jahr 1999 auf Kampfmittel überprüft. Flächige Untersuchungen wurden nur zum Teil durchgeführt. In den Restbereichen wurden Sondierungen nur im Bereich der Bohransatzpunkte durchgeführt. Eine Kampfmittelfreiheit wurde nur für die untersuchten Bereiche bescheinigt.

Die flächenhafte Untersuchung wurde im September 2004 für die Bereiche zwischen den Bohrpfählen durch geophysikalische Messungen mit einem Georadar ergänzt und im Zuge dieser Erkundung zwei kampfmittelrelevante Anomalien festgestellt, die sich nach erfolgter Freilegung als Entwässerungsrohre bzw. Bauschutt herausstellten.

Für Teilbereiche des Plangebietes, vor allem nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Fa. Seilwolff sowie südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' konnte aufgrund der bestehenden Versiegelungen keine geophysikalischen Untersuchungen durchgeführt werden und dementsprechend keine Freigabe erfolgen.

In den Bebauungsplan wird ein schriftlicher Hinweis aufgenommen, dass Baumaßnahmen in den nicht freigegebenen Bereichen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg zu melden sind, damit entsprechende Sondierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Dem schriftlichen Hinweis ist eine Übersicht der freigegebenen bzw. nicht freigegebenen Bereiche beigelegt. Der Nachweis der Kampfmittelfreiheit ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Investor verpflichtet sich dazu im städtebaulichen Vertrag.

8.1.2.4 Schallschutz

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Beeinträchtigungen durch Lärm insbesondere auf die wohngenutzte Nachbarschaft an der Angelstraße. Die Auswirkungen und Bewertung der Beeinträchtigungen sind in der Lärmuntersuchung bzw. in dieser Begründung dargestellt.

Die Angelstraße stellt die Grenze zwischen einem langjährig industriell bzw. gewerblich genutzten Gebiet und einem Wohngebiet dar. Die Lärmuntersuchung zeigt auf, dass, die durch den Gewerbelärm erzeugten Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet aufgrund der Vorbelastungen durch vorhandene Industrie- und Gewerbebetriebe am Tag nicht eingehalten werden. Aufgrund dieser Vorbelastung, wird für den Tageszeitraum ein um 5 dB(A) höherer Immissionsrichtwert in Höhe von 60 dB(A) für die Wohnbebauung der Angelstraße für zumutbar gehalten. Für den Nachtzeitraum ist der Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes von 40 dB(A) einzuhalten.

Um diesen zumutbaren Immissionsrichtwert einhalten zu können, sind im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Sicherstellung der Nachbarschaftsverträglichkeit in Bezug auf Beeinträchtigungen durch Lärm getroffen worden:

- Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Hierbei handelt es sich um eine Grobgliederung nach Nutzungsarten, die gemäß § 1 (5) BauNVO zulässig ist. Eine Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist durch diese Nutzungseinschränkung nicht erforderlich.
- Für das Sonstige Sondergebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $L_w = 39 \text{ dB(A)}$ nachts für das Sonstige Sondergebiet festgesetzt.
- Für die Anlieferzone Süd des Seilwolff-Centers an der Planstraße 'Alte Seilerei' sind Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Immissionswerte erforderlich. Durch eine schriftliche Festsetzung wird sicher gestellt, dass im gesamten südlichen Anlieferungsbereich der Einbau einer hochabsorbierenden Unterdecke erfolgt. Ferner sind die Decken im Bereich der Lkw-Anlieferzonen (Bereich mit Laderampen) an der Planstraße 'Alte Seilerei' mit einer hochabsorbierenden Verkleidung der Schallabsorptionsklasse C nach DIN EN ISO 11654 mit einem Schallabsorptionsgrad α_w gleich / größer 0.6 zu versehen.

Die Anlieferzonen sind so zu errichten, dass nicht mehr als 4 Lkw zur gleichen Zeit be- bzw. entladen werden können.

Eine Erweiterung der Be- und Entladekapazitäten ist nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Erweiterung insgesamt keine oder nur unwesentliche Erhöhungen der Schallimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich der Angelstraße hervorgerufen werden. Unwesentlich ist jede Erhöhung des Beurteilungspegels die kleiner als 2.05 dB(A) ist.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 21.12.2004 ist mittlerweile vorgesehen, das obere Parkdeck auch während der Nachtzeiten (22.00 bis 6.00) für den Kundenverkehr zu öffnen.

Eine Nutzung des vorgesehenen offenen Parkdecks im 1. Obergeschoss des geplanten Bauvorhabens im Sonstigen Sondergebiet (SO) ist für den Nachtzeitraum für Kunden zulässig, soweit der im Bebauungsplan festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene

Schalleistungspegel (IFSP) von $LW'' = 39 \text{ dB(A)}$ in der Nacht eingehalten wird. Die Einhaltung des IFSP wird gewährleistet durch die Umsetzung der im Lärmgutachten vom 24.03.2005 (Büro Masuch und Olbrisch) ermittelten Schutzmaßnahmen:

- An der Südseite des Parkdecks parallel zur Planstraße Alte Seilerei ist zwischen Gebäudeteil G 1 und Spindel eine etwa 39 m lange Lärmschutzwand auf dem Parkdeck zu errichten. Die Höhe muss mindestens 9,1 m über Angelstraße betragen.
- An der Ostseite des Getränkemarktes ist ebenfalls eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe muss mindestens 12,7 m über Angelstraße betragen.
- Der westliche Teil der Stellplatzanlage ist auf einer Breite von etwa 15 m mit einem Lärmschutzdach zu versehen. Damit das Lärmschutzdach auch den Lärm der weiter westlich gelegenen Stellplätze wirksam abschirmt, muss die westliche Begrenzung des Lärmschutzdaches (maßgebliche Beugungskante) eine Höhe von mindestens 11,0 m über Angelstraße aufweisen.
- Die Fahrbahnoberfläche des Parkdecks im OG darf nicht höher als 7,10 m über der Angelstraße liegen.
- Zur Vermeidung von Abstrahlungen der Spindel muss diese weitgehend geschlossene Außenflächen aufweisen. Die nach Süden orientierten Außenwände müssen vollständig geschlossen ausgeführt werden. Dagegen sind Öffnungen in der nach Nordosten orientierten Außenfläche zulässig.
- Die zur Planstraße Alte Seilerei orientierte südliche Ausfahrt ist während der Nachtzeit mit einem Tor (kein Gitter) zu verschließen. Die Ausfahrt erfolgt in dieser Zeit über die Rhenaniastraße.
- Die genannten Lärmschutzeinrichtungen dürfen keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m^2 haben

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überall deutlich unterschritten. Die Lärmsituation wird - im Vergleich zum Bebauungsplan in der Satzungsfassung vom 21.12.2004, der kein Parken nach 22:00 Uhr auf dem Parkdeck vorsah - am Tag sogar an den untersuchten Gebäuden in der Angelstraße verbessert. In der Nacht verbessert sich die Lärmsituation an den meisten Gebäuden und nur in einem kleinen Bereich findet ein kaum hörbarer Lärmpegelanstieg von 0.1 dB(A) statt.

Wenn Veränderungen der baulichen Struktur auf dem Parkdeck durchgeführt werden, müssen die Lärmschutzmaßnahmen im Einvernehmen mit der Stadt so angepasst werden, dass die festgelegten Lärmwerte nicht überschritten werden und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Die Immissionen der umliegenden Verkehrsanlagen betreffen das gesamte Plangebiet. Die Lärmuntersuchung hat hierzu entsprechende Ausbreitungsberechnungen durchgeführt und Lärmpegelbereiche (siehe Planzeichnung und Abbildung in den Schriftlichen Hinweisen) bestimmt, in denen die Anforderungen der Luftschalldämmung (erforderliche resultierende Schalldämmmaße) der Außenbauteile festgelegt sind. Die Lärmpegelbereiche mit den zugeordneten erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen sind den Schriftlichen Hinweisen Nr. 4 zu entnehmen. So ist im Zusammenhang mit der DIN 4109 sicher gestellt, dass Bauwillige den erforderlichen passiven Schallschutz bei ihren Objekten berücksichtigen.

Dies gilt auch für ausnahmsweise im Sonstigen Sondergebiet zulässige Wohnnutzungen, z.B. für Eigentümer oder Bereitschaftspersonen.

Der Neubau der Planstraße 'Alte Seilerei' verursacht den höchsten Beurteilungspegel am Immissionsort IO 4 von $43,8 / 33,3 \text{ dB(A)}$ tags/nachts für alle Geschosse. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von $59/49 \text{ dB(A)}$ tags/nachts für reine und allgemeine Wohngebiete sind damit weit unterschritten. Handlungs- bzw. Festsetzungsbedarf im Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

Vorhandene Diskothek

Hinsichtlich der bestehenden Diskothek im eingeschränkten Gewerbegebiet haben die Prüfungen in der Lärmuntersuchung ergeben, dass die zulässigen Immissionsanteile während des Nachtzeitraumes schon durch den heutigen Betrieb erheblich überschritten werden. Für die Diskothek gilt Bestandsschutz. Im Fall einer behördlichen Überprüfung der Schallauswirkungen bzw. in künftigen Baugenehmigungsverfahren für Erweiterungen und/oder Veränderungen der Diskothek muss die Einhaltung der entsprechenden Immissionswerte der TA Lärm nachgewiesen werden.

Der Bestandsschutz für die Diskothek soll an diesem Standort im eingeschränkten Gewerbegebiet weiterhin gesichert sein (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

8.1.3 Raum- und Zentrenverträglichkeit

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus dem gebundenen Marktvolumen sich eine durchschnittliche Verdrängungsquote von 4,2 % herleitet. Bestehende zentrale Versorgungsbereiche werden sowohl insgesamt als auch branchenspezifisch deutlich unterhalb des Grenzwertes von 10 % tangiert.

Im Versorgungsbereich Friedrichstraße liegen die Wirkungen in Teilsegmenten über dem Grenzwert. Hier ist eine Beeinträchtigung von einzelnen vorhandenen Anbietern nicht auszuschließen, so dass Veränderungen in der Geschäftsstruktur durch das Seilwolff-Center beschleunigt werden können.

Ein flexibler Einzelhandel muss allerdings auch auf das SB-Warenhaus und die Fachmärkte flexibel reagieren, so dass in Nischen durchaus nach einem Anpassungsprozess reale Chancen auch für Kleingewerbetreibende bzw. Mittelständler für die Zukunft bestehen. Es gibt zahlreiche positive Beispiele, in denen es zu einer Belebung im kleinteiligen Einzelhandel gekommen ist, gerade weil sich in unmittelbarer Nähe ein Einzelhandelsgroßprojekt angesiedelt hat.

Zudem sind im Seilwolff-Center auch kleinteilige Shops vorgesehen, die auch eine Umsiedlung bestehender Händler im Stadtteil dann mit einer verbesserten Kundenansprache ermöglichen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Veränderungen im kleinteiligen Handel bis zu einzelnen Geschäftsaufgaben nicht auszuschließen sind. Aus Sicht der Stadt Mannheim überwiegen jedoch die genannten städtebaulichen und wirtschaftsstrukturellen Verbesserungen, insbesondere die städtebauliche Aufwertung des Standortes und die zukünftige Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Stadtteil.

Zur Sicherstellung der Zentren- und Raumverträglichkeit, Stabilisierung bestehender Versorgungsbereiche und Berücksichtigung des nachbargemeindlichen Abstimmungsgebotes werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.000 m² in den nachstehenden Betriebstypen:

SB-Warenhaus:	max.	5.500 m ² Verkaufsfläche
Lebensmittel-Discounter:	max.	900 m ² Verkaufsfläche
Shops:	insgesamt max.	1.000 m ² Verkaufsfläche
Fachmärkte:	insgesamt max.	3.500 m ² Verkaufsfläche

Für die Fachmärkte wird festgesetzt, dass gemäß der gutachterlich untersuchten Warensortimente nur die nachstehenden Sortimente bis zu den jeweiligen Obergrenzen zulässig sind:

- Drogerieartikel	maximal	700 m ² Verkaufsfläche
- Textilien	maximal	1.600 m ² Verkaufsfläche
- Schuhe	maximal	700 m ² Verkaufsfläche
- Sportartikel	maximal	1.300 m ² Verkaufsfläche

- Betten und Bettwaren maximal 700 m² Verkaufsfläche

Um eine gewisse Flexibilität bei der Anpassung an sich verändernde Marktbedingungen sicherzustellen, wird ergänzend festgesetzt, dass ausnahmsweise von den Sortimenten sowie der maximalen Verkaufsfläche abgewichen werden kann, wenn durch ein Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen wird, dass hierdurch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Als wesentliche negative Auswirkungen gelten Umsatzumverteilungen von mehr als 10 %.

Ebenfalls der Sicherung der Zentren- und Raumverträglichkeit dient die Festsetzung, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente gemäß Zentrenkonzept der Stadt Mannheim sind in der textlichen Festsetzung aufgelistet.

8.1.4 Verkehrsabwicklung

Die Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt leistungsgerecht in erster Linie über die Rhenaniastraße. Im Bereich der nördlichen Angelstraße sind nur fußläufige Verbindungen zum geplanten Center vorgesehen. Der Knotenpunkt Neckarauer Straße/Angelstraße wird zur besseren Führung der Zielverkehre so zurückgebaut, dass nur noch ein Rechtsausbiegen aus der Angelstraße in Richtung Süden möglich ist.

Mit der Umsetzung dieses Verkehrskonzeptes erfolgt eine deutliche Entlastung im Nordabschnitt der Angelstraße.

Die Planstraße 'Alte Seilerei' wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verbindung zur Angelstraße ist für den Kfz-Verkehr zwar offen, durch eine Beschilderung und eine optische Gestaltung soll jedoch eine Verkehrslenkung zur Rhenaniastraße/ B36 unterstützt werden, so dass die Angelstraße nur den Ziel- und Quellverkehr in den unmittelbar angrenzenden Wohnbereich aufnehmen wird.

Die Anlieferung des SB-Warenhauses erfolgt über die Straße 'Alte Seilerei', wobei die Lastzüge die öffentliche Verkehrsfläche und zum Teil auch Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes für Rangiervorgänge nutzen müssen. In Anbetracht der Anlieferzeiten und der prognostizierten geringen Verkehrsbelastung dieses Straßenabschnittes sind keine nennenswerten Konflikte zu erwarten.

Zur Sicherstellung der Rangierfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine entsprechend große Fläche im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieferer, Betreiber, Eigentümer und Mieter des Seilwolff-Centers belegt.

Die Stellplätze sind entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht die Anlage von insgesamt ca. 600 Stellplätzen in einer Tiefgarage und auf einem Parkdeck vor.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Stellplatzfläche festgesetzt, auf denen der Stellplatznachweis zu befriedigen ist. Diese ist über die Straße 'Alte Seilerei' erschlossen. Zum Schutz der Wohnbebauung an der Angelstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot von den Grundstücken im Plangebiet in die Angelstraße festgesetzt.

8.1.5 Denkmalschutz

Das als Baudenkmal eingetragene, ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff soll in das Baukonzept des Seilwolff-Centers integriert werden und wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Einbeziehung des Baudenkmals in die überbaubare Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes hat folgende Gründe:

Für den Vorhabenträger besteht die Möglichkeit, das Baudenkmal in sein Nutzungskonzept zu integrieren, woraus sich die langfristige Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes ergibt. Auch bei Wegfall des Denkmals ist aus städtebaulichen Überlegungen am Standort

eine Neubebauung erstrebenswert. In einem solchen Fall greift die Bebauung durch den Verlauf der Baugrenze den historischen Baukörper auf und sichert die städtebauliche Konfiguration mit der geplanten Vorplatzsituation.

Die mit der Stadt Mannheim und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Konzeption zur denkmalgerechten Einbindung in das geplante Vorhaben wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, so dass die Belange des Denkmalschutzes gewahrt werden.

8.2 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes

Zur Sicherstellung und Umsetzung der Planung sind außerhalb des Bebauungsplanes Regelungen zu treffen. Das betrifft den städtebaulichen Vertrag und die Verlagerung von Regelungen in nachfolgende Verfahren.

8.2.1 Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mannheim regelt zunächst die Kostenübernahme für die Herstellung der Erschließungs- als auch der Ausgleichsmaßnahmen sowie die sich aus Anlass des Bauvorhabens ergebenden Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum.

Gegenstand von weiteren Regelungen des städtebaulichen Vertrages sind u.a.:

- Das Baugestaltungs- und Werbekonzept im Zusammenhang mit den hochbaulichen Anlagen
- Die Gestaltungsplanung und Herstellung neu zu errichtender Straßen und umzubauender Plätze
- Maßnahmen zum Immissions- bzw. Schallschutz

Der städtebauliche Vertrag, der unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Gemeinderates steht, wird dem Satzungsbeschluss beiliegen.

Baugestaltungs- und Werbekonzept

Der Vorhabenträger erarbeitet zur Zeit die Projektunterlagen, die auch Gegenstand des zu stellenden Bauantrages werden. Die Fassadenansichten, der Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen einschließlich des Werbepylonen mit Angaben von Farben und Materialien sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, wobei dem Investor unwesentliche Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben.

Städtebauliche Verbesserungen im öffentlichen Raum

Mit der Umgestaltung und der damit einhergehenden Aufwertung des Verknüpfungsbereiches zwischen der bestehenden Einkaufslage in der Friedrichstraße und dem geplanten "Seilwolff-Center" wird ein einheitlicher Straßen- und Platzraum entstehen, der zusammen mit dem eigentlichen Vorplatz des Seilwolff-Centers zu einer deutlichen Aufwertung dieser Eingangssituation für den Stadtteil Neckarau führen wird und diesem Bereich zu einer hohen Aufenthaltsqualität verhilft. Damit wird eine mögliche Umsatzumverteilung in Teilsegmenten im Versorgungsbereich der Friedrichstraße ausgeglichen.

Erreicht wird dies mit den Maßnahmen:

- Umgestaltung des Platzes an der Friedrichstraße (Da hierfür zur Zeit keine Mittel eingestellt sind, ist vorgesehen in einem ersten Schritt das Geländer der Toilettenanlage zu entfernen und die Glascontainer abzusenken).
- Vom Vorhabenträger getragener Umbau der Angelstraße zwischen Friedrichstraße und des rückzubauenden Kreuzungsbereiches zu einem verkehrsberuhigter Bereich.
- Rückbau der bestehenden Straßenflächen der Angelstraße im Einmündungsbereich zur Casterfeldstraße
- Finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers an der Aufwertung der Platzfläche im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Umbau der Morchfeldunterführung.

Mit der Umgestaltung dieser Flächen werden auch die Nachteile ausgeglichen, die sich durch die Überschreitung der GRZ im Sonstigen Sondergebiet ergeben.

Schallschutz

Der Vorhabenträger hat zur Verwirklichung seines Projektes Maßnahmen sicherzustellen, die sich nicht mit planungsrechtlichen Festsetzungen regeln lassen, wie

- das nächtliche Anlieferungsverbot in der Anlieferungszone an der Straße 'Alte Seilerei',
- bei einer nächtlichen Öffnung des offenen Parkdecks im 1. Obergeschoss die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. eines Lärmschutzdaches, die baulich geschlossene Spindel zur Südseite und die zur Planstraße Alte Seilerei orientierte Ausfahrt ist nachts mit einem Tor zu verschließen (siehe Kap. 8.1.2.4).

Diese Maßnahmen dienen der Einhaltung der zulässigen Nachtwerte an der wohngenutzten Nachbarschaft und basieren auf den Aussagen des Schallgutachtens in der ergänzten Fassung vom 24. März 2005.

8.2.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren

Diesbezügliche Regelungen betreffen bauordnungs- und straßen- bzw. verkehrsrechtliche Regelungen und erschließungstechnische Aspekte.

Die Sicherstellung einer ausreichend großen Anzahl von PKW-Stellplätzen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Ebenfalls bauordnungsrechtlich sicherzustellen ist der passive Schallschutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm. Dazu enthält der Bebauungsplan Hinweise zu Lärmpegelbereichen und zu erforderlichen Schalldämmmaßen von Außenbauteilen. Durch die Aufnahme dieser Hinweise in die Baugenehmigung ist sichergestellt, dass die zulässigen Werte in den genannten Räumen nicht überschritten werden.

Der Umbau bzw. die Änderung des Knotenpunktes an der Bundesstraße 36 ist im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbauverwaltung zu führen und entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Das zur Zeit am Bauzaun bzw. Einfriedung aufgehängte Kabel der Deutschen Telekom ist im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Telekom neu zu verlegen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber hinaus der Nachweis der Kampfmittelfreiheit nicht freigegebener Bereiche des Plangebietes zu erbringen.

8.3 Standortalternativen / Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten gem. § 2a (1) Nr. 5 BauGB

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung einer innerstädtischen Gewerbebrache mit der gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand behoben wird. Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandel im Planungsgebiet entspricht sowohl dem Flächennutzungsplan als auch dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim. Letzteres strebt die Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Stadtteilzentren an, so auch das Stadtteilzentrum Neckarau.

Die Auswahl und Ausweisung von geeigneten Standorten und die Prüfung von Standortalternativen fand somit bereits auf den übergeordneten Planungsebenen statt. Innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens war es daher nicht sinnvoll und erforderlich andere Lösungsmöglichkeiten zu prüfen.

9. Zusammenfassende Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

In Punkt 8 der Begründung wurde im Einzelnen dargelegt, wie sich Abwägungsergebnisse in konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan niederschlagen. Im Rahmen dieser Zusammenfassung werden auch weitere wesentliche Festsetzungen beschrieben und begründet, die noch nicht im Punkt 8 aufgeführt sind.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden für das Plangebiet Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 (3) BauNVO sowie Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt dahingehend, dass nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen werden (Belang Immissionsschutz).

Sonstiges Sondergebiet

Für das Sonstige Sondergebiet SO wird die Zweckbestimmung: Einkaufszentrum festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Zentren- und Raumverträglichkeit, der Stabilisierung bestehender Versorgungsbereiche und Berücksichtigung des nachbargemeindlichen Abstimmungsgebotes sowie den konzeptionellen Vorgaben der Stadt Mannheim werden für das Sonstige Sondergebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.000 m².

Zulässig sind ausschließlich die nachstehenden Betriebstypen auf den genannten maximalen Verkaufsflächen:

- | | |
|--------------------------|---|
| - SB-Warenhaus: | maximal 5.500 m ² Verkaufsfläche |
| - Fachmärkte: | maximal 3.500 m ² Verkaufsfläche |
| - Lebensmitteldiscounter | maximal 900 m ² Verkaufsfläche |
| - Shops: | maximal 1.000 m ² Verkaufsfläche |

Der Betriebstyp 'SB-Warenhaus' definiert sich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf mindestens 3.000 m², in der Regel aber auf über 5.000 m² ein warenhausähnliches Sortiment einschließlich Nahrungs- und Genussmittel in Selbstbedingung anbietet. Im Gegensatz zu Verbrauchermärkten weisen SB-Warenhäuser einen erheblich höheren Anteil an Nicht-Lebensmitteln auf, die sogenannten periodischen Sortimente. Diese Sortimente sind in der Regel breit, aber nicht tief gestaffelt. SB-Warenhäuser befinden sich meist in Stadtrandlagen, verfügen dort über ein weiträumiges Parkplatzangebot und verzichten auf kostspielige Kundendienstleistungen.

Unter dem Betriebstyp 'Fachmarkt' versteht man meist großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem breiten und oft auch tiefen Sortiment aus einer bestimmten Branche (z.B. Bekleidung, Elektroartikel) oder einer bestimmten Bedarfsgruppe (z.B. Sportfachmarkt, Baumarkt), die in Selbstbedienung angeboten werden. Auch werden häufig Serviceleistungen angeboten. Die Verkaufsflächengröße variiert stark je nach Branche und beträgt häufig mehrere tausend Quadratmeter. Als Standorte werden verkehrsgünstige Lagen und die räumliche Nähe zu anderen Fachmärkten angeboten. Die im Sonstigen Sondergebiet als zulässig festgesetzten Sortimente in den Fachmärkten sind unten stehend dargestellt.

Unter dem Begriff des 'Lebensmitteldiscounter' versteht man die Einzelhandelsbetriebsform, die mit begrenztem, sich rasch umschlagenden Sortiment und durch den Verzicht auf Dienstleistung, Service und Ladeneinrichtung preisaggressiv agiert. Nicht-Lebensmittel werden nur als Randsortimente angeboten. Die Größen der Verkaufsflächen sind variabel, bewegen sich aber seit Jahren unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bei ca. 700 – 1.000 m² Verkaufsfläche. Der typische Lebensmitteldiscounter befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude mit einer hohen Anzahl ebenerdiger Stellplätze.

Der Begriff des 'Shops' meint kleinflächigen Einzelhandel mit unterschiedlichsten Angeboten, dessen Umfang der jeweiligen Verkaufsflächen wesentlich unter der Großflächigkeit liegt. Die Sortimente in Shops können sowohl in Selbstbedienung als auch mit persönlicher Bedienung und umfangreichem Service angeboten werden. Typische Sortimente sind z. B. Blumen, Tabakwaren, Zeitschriften. Unter dem Begriff des Shops wird auch Ladenhandwerk, wie z.B. Bäckereien, Schuster verstanden.

In den Fachmärkten sind nur die nachstehenden Sortimente auf den genannten maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- Drogerieartikel	maximal 700 m ² Verkaufsfläche
- Textilien	maximal 1.600 m ² Verkaufsfläche
- Schuhe	maximal 700 m ² Verkaufsfläche
- Sportartikel	maximal 1.300 m ² Verkaufsfläche
- Betten und Bettwaren	maximal 700 m ² Verkaufsfläche

In einem Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel kann der Begriff der Verkaufsfläche durch den Ortsgesetzgeber im Rahmen seiner Planungshoheit näher definiert werden. Für dieses „Definitionsrecht“ der Kommunen spricht die Tatsache, dass § 11 BauNVO das Erfindungsrecht der Kommunen für Baugebiete normiert, die nicht der Typik der Baugebiete der §§ 2-10 BauNVO entsprechen. Die Stadt Mannheim nutzt die Möglichkeit, konkretere Regelungen zur Bestimmung der Verkaufsfläche in dem Sonstigen Sondergebiet zu treffen.

Festgesetzt wird deshalb auch, dass die Passage (Mall), die Vorkassenbereiche, sofern dort keine Waren ausgestellt werden sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen nicht zur Verkaufsfläche zählen.

Ausnahmsweise kann von den Sortimenten sowie von den maximalen Verkaufsflächen abgewichen werden, wenn durch ein Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen wird, dass hierdurch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Als wesentliche negative Auswirkungen gelten Umsatzumverteilungen von mehr als 10%.

Diese textliche Festsetzung soll dem Center-Betreiber die Möglichkeit eröffnen, flexibel auf Änderungen der zukünftigen Handelsstruktur zu reagieren und damit die großflächige Handelseinrichtung langfristig an diesem Standort zu erhalten.

Mit diesen Festsetzungen können die gutachterlich festgestellten Potenziale in diesem Stadtbereich, wie zuvor in der Abwägung dargestellt, in einem zentrenverträglichen Rahmen entwickelt werden. Weiterhin ist gewährleistet, dass mit einem Branchenmix die Zentrumsfunktion des gewachsenen Kerns von Neckarau insgesamt gestärkt wird.

Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet Verwaltungs- und Büronutzungen, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen zulässig sowie Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Hierdurch soll den Betreibern der Einrichtung die Möglichkeit gegeben werden, das Nutzungsspektrum zu erweitern und Arbeitsmöglichkeiten in zentraler Lage zu schaffen. Diese Wohnnutzungen sind aus Gründen des Schutzes vor Lärm, der von der bestehenden Diskothek verursacht wird, ausschließlich innerhalb des mit 'A' in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet SO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen (Lw²) Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Beurteilungszeitraum Tag
(6.00 – 22.00 Uhr)
 $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$

Beurteilungszeitraum Nacht
(22.00 – 6.00 Uhr)
 $L_w = 39 \text{ dB(A)/m}^2$

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Einschränkung des Gewerbegebietes erfolgt aus Gründen der verträglichen Gestaltung der Nutzungsnachbarschaft mit dem bestehenden Wohnen an der Angelstraße. Es soll erreicht werden, dass das eingeschränkte Gewerbegebiet eine abgestufte Nutzungstendenz gegenüber der Grenze zum Wohngebiet erhält.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind die unten genannten Nutzungen und Betriebe zulässig, insofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die lt. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die vorhandene Diskothek im eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit einem erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO ausgestattet. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes G_{Ee} der Umbau, die Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Diskothek zulässig ist, wenn die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen (L_w) Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschritten werden:

Beurteilungszeitraum Tag
(6.00 – 22.00 Uhr)
 $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$

Beurteilungszeitraum Nacht
(22.00 – 6.00 Uhr)
 $L_w = 37 \text{ dB(A)/m}^2$

Hintergrund dieser Festsetzung ist die Bedeutung der Diskothek mit überregionalem Einzugsgebiet als Wirtschaftsfaktor im Bereich Mannheim-Neckarau. Es werden mit der Festsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Diskothek zu sichern und zu erhalten. Unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit sind auch die immissionsrechtlichen Grundlagen für den weiteren Betrieb maßgebend.

Nicht zulässig sind:

aufgrund der Lärmvorbelastungen im südlichen Teil des Plangebietes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Zur Sicherung der Zentrenverträglichkeit soll im eingeschränkten Gewerbegebiet die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Zentrenrelevante Einzelhandelsortimente gemäß Zentrenkonzept der Stadt Mannheim sind:

Bekleidung aller Art
Bücher, Zeitschriften
Geschenkartikel

Blumen
Foto, Video, Telefon
Glas, Porzellan, Keramik

Hausrat, Haushaltswaren	Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren
Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel	Kunst, Antiquitäten
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Musikinstrumente, Musikalien
Näh- und Strickmaschinen/Zubehör	Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungshandwerkes)
Optik und Akustik	Papier-, Schreibwaren, Schul-, Bastelbedarf
Pharmazeutika	Schuhe, Lederwaren
Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder	Tonträger
Uhren, Schmuck, Silberwaren	Unterhaltungselektronik
Zooartikel, lebende Tiere	

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet 'Einkaufszentrum' wird eine Grundflächenzahl von GRZ= 1.0 festgesetzt. Dieses hohe Maß an baulicher Nutzung ergibt sich aus der Zielsetzung der städtebaulichen Neuordnung für den ehemaligen Gewerbestandort, das auch schon für den Vorhaben- und Erschließungsplan 83/35 galt und der beabsichtigten Heilung des bestehenden städtebaulichen Missstandes dient. Im Gegensatz zu der früheren Planung, wo eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt war, wird in diesem Bebauungsplan eine GFZ von 2,0 festgesetzt und bleibt damit hinter den derzeit planungsrechtlichen möglichen Ausnutzungskennziffern zurück. Die besondere städtebauliche Begründung für die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO und die weiteren Bedingungen sind in Pkt. 8.1.1 der Begründung zusammengestellt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist notwendig, um einerseits Teile der Stellplatzbedarfe der ansässigen Gewerbebetriebe zu befriedigen und andererseits einen höheren Versiegelungsgrad der Fläche zu erreichen. Dieses wiederum entspricht der Empfehlung der Bodengutachter, die Ausbreitung von Bodenverunreinigungen zu minimieren und Pfade der Ausbreitung zu unterbrechen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0. Die Festsetzungen orientieren sich weitgehend am Bestand bzw. an dem Planungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes von 1997.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend durch Baugrenzen und im eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Angelstraße durch Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen in etwa der Tiefe des dortigen Gebäudebestandes. Durch die Baulinie, an die angebaut werden muss, soll die Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht aus gestalterischen Gründen in diesem Bereich der Angelstraße planungsrechtlich gesichert werden. Die Wohnbebauung entlang der Angelstraße wird auch vorwiegend durch eine einheitliche Bauflucht mit einem hohen Anteil von geschlossenen Baustrukturen bestimmt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Erscheinungsbild der baulichen Strukturen entlang der Angelstraße einen ausgeglichenen Charakter erhält.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet werden entsprechend des geplanten Vorhabens mit gewissen Spielräumen für die Ausführungsplanung ausgewiesen. Grundlage dieser Beurteilung sind Objekt- und Gestaltungspläne, die auch Anlage des städ-

tebaulichen Vertrages sind. Mit einbezogen in die überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes wird das bestehende Baudenkmal. Somit besteht die Möglichkeit, das Denkmal in eine Neubebauung zu integrieren. Hierfür gibt es zahlreiche gelungene Beispiele, die auf diese Art eine Sicherung des Schutzgutes ermöglichen.

Die geplante Platzfläche nördlich des bestehenden Gebäudes wird im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese Fläche ist von der hochbaulichen Nutzung ausgenommen, um die Ziele der Freianlagenplanung für diesen Bereich umsetzen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet sind durch eine Baugrenze in zwei Bereiche mit unterschiedlichen maximal zulässigen Höhenentwicklungen gegliedert. Zur Wohnbebauung an der Angelstraße wird damit eine Angleichung an die Wohngebäudehöhen erreicht; während die Seite zur Rhenaniastraße einen größeren Gestaltungsspielraum für die Höhenentwicklung erhält. Damit sind auf dieser Seite auch bessere Anordnungen von Werbeanlagen möglich.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Rhenaniastraße und an der Angelstraße befinden sich im Rohbauzustand mehrere Treppen, die überwiegend Fluchttreppen aus der Tiefgarage sind. Da das aktuell geplante Vorhaben die bestehenden baulichen Anlagen übernimmt, wird textlich festgesetzt, dass die Baugrenzen an der Rhenaniastraße für Treppenanlagen in einer gesamten Länge von 40 Metern und an der Angelstraße in einer gesamten Länge von 7 Metern überschritten werden dürfen. Die Überschreitungen sind in einer Tiefe bis zu 2,50 m zulässig.

Für die errichteten Treppenanlagen wurden bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes erteilt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist die Anlage von Stellplätzen nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass Stellplätze zusammenhängend angeordnet werden und die überbaubaren Grundstücksflächen hauptsächlich für hochbauliche Anlagen genutzt werden.

9.4 Bauliche Höhen

Die maximal zulässigen Höhen von baulichen Anlagen werden je nach Lage im Geltungsbereich unterschiedlich festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet wird für den Bereich an der Angelstraße in Anpassung an den gegenüberliegenden Gebäudebestand eine maximale bauliche Höhe von 11 Metern und im übrigen, zur Casterfeld- bzw. zur Rhenaniastraße orientierten Teilbereich eine maximale bauliche Höhe von 14 Metern festgesetzt. Die Erhöhung der Bebauung zur Rhenaniastraße entspricht dem Konzept des Vorhabenträgers, das Objekt aus dem Blickwinkel des Kfz-Verkehrs markant und erlebbar zu positionieren. Innerhalb dieses Bereiches ist auch die Errichtung eines Werbepylonen vorgesehen, der in einer maximalen Höhe von bis zu 23 Metern als zulässig festgesetzt wird.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird als maximal zulässige Höhe neun Meter festgesetzt, was in etwa der Höhe dort bestehenden Gebäude entspricht. Diese Festsetzung folgt im Wesentlichen dem Ziel der Bestandspflege.

Als Bezugspunkt für die bauliche Höhen im eingeschränkten Gewerbegebiet als auch im Sonstigen Sondergebiet gilt das Straßenniveau der Angelstraße. Der untere Bezugspunkt liegt im Schnittpunkt der Verkehrsfläche Alte Seilerei mit den Verkehrsflächen der Angelstraße und ist in der Planzeichnung dargestellt. Dieser Punkt hat eine Höhe von 93,60 m über NN.

Um bei der Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, darf für untergeordnete Bauteile innerhalb des Geltungsbereiches die festgesetzte maximale bauliche Höhe um 2 Meter auf bis zu 5 % der überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden.

Die max. 5 % beziehen sich jeweils auf die durch Baulinie und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes, auf denen eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 11 Metern zulässig ist, müssen untergeordnete Bauteile mit mehr als 3 m² Grundfläche von der straßenseitigen Baugrenze mit einem Maß der doppelten Höhe rückversetzt sein.

Diese Festsetzung dient wiederum dem Schutz der Wohnbebauung entlang der Angelstraße und dem angestrebten Höhenmodell für die Bebauung beidseitig der Straße.

9.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich befindlichen Verkehrsflächen entsprechen in ihrer Dimensionierung exakt den Verkehrsflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35, da die Stadt Mannheim Wert darauf legt, den bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan komplett zu ersetzen. Diese Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, weil das bestehende Verkehrsnetz erhalten bleibt und lediglich um die Straße 'Alte Seilerei' ergänzt wird. Die funktionale Bedeutung der einzelnen Straßen ist im Verkehrskonzept erläutert und bereits in dieser Begründung dargestellt.

Die geplanten Maßnahmen und Regelungen zur verträglichen Verkehrsabwicklung werden nicht in der Planzeichnung dargestellt, da sie Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung sind und nicht Bestandteil planungsrechtlicher Festsetzungen.

Entlang der Angelstraße sind sowohl im Sonstigen Sondergebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das führt zu einer Entlastung der Angelstraße vom gewerblichen Verkehr, die Erschließung der Baugebiete erfolgt in erster Linie über die Rhenaniastraße und über die geplante Straße „Alte Seilerei“.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen am südlichen Rand des Geltungsbereiches Ein- und Ausfahrten von der Angelstraße für die bestehenden Gewerbebetriebe jedoch ausnahmsweise zulässig. Für die bestehende Diskothek sind Ein- und Ausfahrten nur in Notfällen und für Rettungsfahrzeuge zulässig.

Hintergrund dieser Bestimmung die mögliche Abwendung von besonderen Härten für ansässige Unternehmen, für die keine andere Erschließungsmöglichkeit besteht bzw. schwer herstellbar ist.

9.6 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen

Um den Andienungsverkehr des Seilwolf-Centers an der Planstraße 'Alte Seilerei' zu optimieren, benötigt ein Teil der zukünftigen Lieferverkehrs Rangierflächen südlich der Verkehrsflächen der Planstraße 'Alte Seilerei' im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes. Aus diesem Grund wird für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieferer, Betreiber, Eigentümer und Mieter des Seilwolf-Centers ausgesprochen.

9.7 Beschränkung luftverunreinigender Stoffe

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ein "Verbrennungsverbot" im Bebauungsplan festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll zur Verbesserung der Luftqualität in Mannheim beigetragen werden.

9.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm

Die im folgenden dargestellten Festsetzungen und Hinweise erfolgen zur Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes und Einhaltung der zulässigen Immissionswerte.

Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Sonstige Sondergebiet (SO) von 60 dB(A)/m² für den Tag und 39 dB(A)/m² für die Nacht festgesetzt.

Die Nachweise zur Einhaltung der Emissionsbeschränkung sind in den konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Falle von Prüfungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu führen, und zwar wie folgt:

- Ableitung des für das jeweilige Betriebsgrundstück zutreffenden maximal zulässigen Beurteilungspegelanteils am maßgeblichen Immissionsort aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln L_w mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen innerhalb des Plangebietes (Emissionshöhe = 1,0 m über Gelände).
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, den - wie oben beschrieben - ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteil für den betrachteten Betrieb einzuhalten.

Für den Nachweis gelten folgende Einschränkungen:

- Bei vom Lärmschutz unkritischen Ansiedlungsvorhaben reichen Überschlagsverfahren aus.
- Nachts sind PKW-Fahrten in einem Umfang zulässig, wie sie in Wohngebieten üblich sind, auch wenn das Nachweisergebnis negativ ist.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen im Sonstigen Sondergebiet werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Zum Schutz der Büronutzung, von Aufenthaltsräumen und betriebsbedingten Wohnnutzungen vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes werden für das Sonstige Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau als Hinweise dargestellt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
	Wohnräume	Büroräume ²⁾
	[dB(A)]	
III	35	-
IV	40	35
V	45	40

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Nachdem der Bebauungsplan vom Gemeinderat am 21.12.2004 als Satzung beschlossen wurde, entstand der dringende Wunsch zukünftiger Mieter, das obere Parkdeck auch während der Nachtzeiten (22.00 bis 6.00) für den Kundenverkehr zu öffnen.

Der Änderungsbedarf ergab sich durch die zu erwartende weitere Liberalisierung der Ladenschlusszeiten und der vorgesehenen Nutzung von Flächen durch ein Fitnessstudio.

Die Einhaltung der festgesetzten IFSP wird gewährleistet durch die Umsetzung der im Lärmgutachten vom 24.03.2005 (Büro Masuch und Olbrisch) ermittelten Schutzmaßnahmen, die durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert sind:

- An der Südseite des Parkdecks parallel zur Planstraße Alte Seilerei und an der Ostseite des Getränkemarktes sind Lärmschutzwände auf dem Parkdeck zu errichten.

- Der westliche Teil der Stellplatzanlage ist auf einer Breite von etwa 15 m mit einem Lärmschutzdach zu versehen.
- Die Fahrbahnoberfläche des Parkdecks im OG darf nicht höher als 7,10 m über der Angelstraße liegen.
- Zur Vermeidung von Abstrahlungen der Spindel müssen die nach Süden orientierten Außenwände vollständig geschlossen ausgeführt werden.
- Die zur Planstraße Alte Seilerei orientierte südliche Ausfahrt ist während der Nachtzeit mit einem Tor zu verschließen.
- Die genannten Lärmschutzeinrichtungen dürfen keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/ m² haben

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nahezu überall deutlich unterschritten. Die Lärmsituation wird - im Vergleich zum Bebauungsplan in der Satzungsfassung vom 21.12.2004 am Tag sogar an den untersuchten Gebäuden in der Angelstraße verbessert. In der Nacht verbessert sich die Lärmsituation an den meisten Gebäuden und nur in einem kleinen Bereich findet eine kaum hörbarer Lärmpegelanstieg von 0.1 dB(A) statt.

Die Decken im Bereich der Lkw-Anlieferzonen (Bereich mit Laderampen) an der Planstraße 'Alte Seilerei' sind mit einer hochabsorbierenden Verkleidung der Schallabsorptionsklasse C nach DIN EN ISO 11654 mit einem Schallabsorptionsgrad α_w [0.6 zu versehen.

Die Anlieferungszonen sind so zu errichten, dass nicht mehr als 4 Lkw zur gleichen Zeit be- bzw. entladen werden können.

Eine Erweiterung der Be- und Entladekapazitäten ist nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Erweiterung insgesamt keine oder nur unwesentliche Erhöhungen der Schallimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich der Angelstraße hervorgerufen werden. Unwesentlich ist jede Erhöhung des Beurteilungspegels die kleiner als 2.05 dB(A) ist.

9.9 Grünordnerische Maßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der ökologischen Leistungsbilanz und erfüllen ebenso städtebauliche und grüngestalterische Funktionen. Die Maßnahmen werden nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) festgelegt. Um der Ausführungsplanung nicht vorzugreifen, werden die Festsetzungen nur textlich getroffen.

Dies betrifft vor allem die geplanten Baum- und Sträucherpflanzungen im Plangebiet. Im Bereich der mit St ausgewiesenen Stellplatzflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zur Gliederung der Parkplätze insgesamt 27 Bäume in regelmäßigen Abständen zu pflanzen. Auf der Platzfläche nördlich des Baudenkmals sind 10 Bäume zu pflanzen sowie auf 80 m² Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Weiterhin festgesetzt wird die Anzahl, Art und Dichte der vorzunehmenden Fassaden- und Dachbegrünung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Fassadenbegrünung im Sonstigen Sondergebiet. Die festgesetzten Gesamtlängen der Fassadenbegrünungen können in Abstimmung mit dem Fassadenkonzept für das Sonstige Sondergebiet, das Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird, auf mehrere Teilflächen verteilt werden.

Die Anpflanzungen sind gemäß den in den schriftlichen Hinweisen aufgelisteten Pflanzlisten und den Pflanzqualitäten der textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche Geltungsbereich	42.380 m²
Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum	17.300 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	9.770 m ²
Verkehrsflächen	15.310 m ²

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

Grundstücksbezogene Regelungen zwischen der Stadt Mannheim waren mit dem vorherigen Vorhabenträger bereits abgeschlossen. Ein Neuordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Gemäß des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mannheim werden die erforderlichen Maßnahmen und Kosten für die Herstellung der Erschließungs- als auch der Ausgleichsmaßnahmen sowie die sich aus Anlass des Bauvorhabens ergebenden Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum vertraglich geregelt.

Der durch den Gemeinderat zu genehmigende städtebauliche Vertrag ist Bestandteil der Anlagen (Beschlussanlage 2) der Satzungsvorlage.

Der Stadt Mannheim entstehen durch die Planung keine Kosten.



BEBAUUNGSPLAN NR. 83.49

"SEILWOLFF-CENTER" IN MANNHEIM-NECKARAU

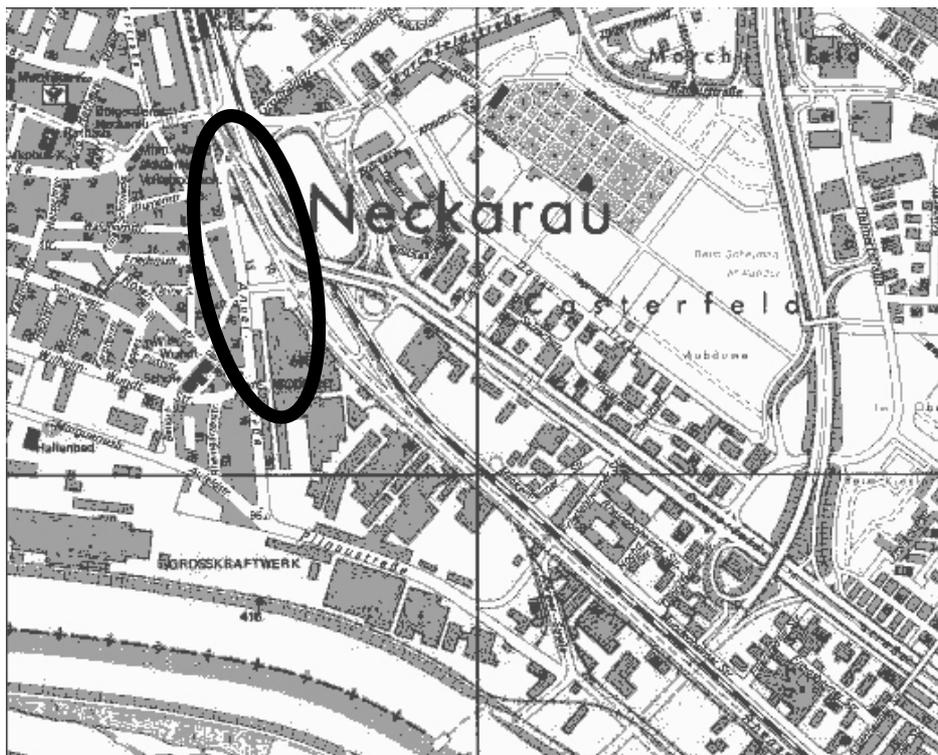
UMWELTBERICHT

▪ AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ▪

60.14.0-83.49

61.26.1-83.49

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STAND: 14. Juni 2005

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Allgemeine Vorprüfung umweltrelevanter Belange	1
2	Prüfung der Umweltverträglichkeit	2
2.1	Beschreibung des Planvorhabens	3
2.1.1	Städtebauliche Verbesserungen im öffentlichen Raum	3
2.1.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
2.1.3	Standortbedingungen des Planvorhabens	5
2.1.4	Merkmale des Vorhabens gem. Pkt. 1 Anlage 2 UVPG i.V.m. § 2a (1) Nr. 1 BauGB	5
2.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gem. § 2a (2) Nr. 3 BauGB	6
2.3	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Bestandes im Untersuchungsraum	6
2.3.1	Menschen	6
2.3.1.1	Lärm	7
2.3.1.2	Geruchsemissionen	7
2.3.2	Tiere und Pflanzen	7
2.3.3	Boden	8
2.3.3.1	Bodenverunreinigungen	8
2.3.3.2	Kampfmittel	10
2.3.4	Wasser	10
2.3.5	Klima und Luft	11
2.3.6	Landschaft	12
2.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	12
2.4	Umweltrelevante Auswirkungen der Planung	12
2.4.1	Menschen	13
2.4.1.1	Lärm	13
2.4.1.2	Geruchsemissionen	20
2.4.2	Tiere und Pflanzen	21
2.4.3	Boden	21
2.4.4	Wasser	22
2.4.5	Klima und Luft	22
2.4.6	Landschaft	23
2.4.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigunge gem. § 2a (1) Nr. 3 BauGB	23
2.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
2.6.1	Ausgleichsmaßnahmen	24
2.6.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	25
2.7	Abwägung	29
2.7.1	Umwelt, Natur- und Landschaft	29
2.7.1.1	Vermeidung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
2.7.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	30
2.7.1.3	Boden- und Grundwasserschutz	31
2.7.1.4	Schallschutz	32
2.8	Standortalternativen / Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten gem. § 2a (1) Nr. 5 BauGB	34
2.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	34

1. Allgemeine Vorprüfung umweltrelevanter Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen wurde mit Schreiben vom 29.03.2004 die allgemeine Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 83.49 eingeleitet und nach erfolgtem Eingang der Stellungnahmen abgeschlossen.

Die Auswertung von 18 eingegangenen Stellungnahmen der 29 angeschriebenen Fachdienststellen und Institutionen erfordert nicht die Notwendigkeit, jeden Vortrag einzeln zu nennen. Die angesprochenen Aspekte werden jedoch vollständig bewertet, wobei ein Teil der vorgetragenen Aspekte mehrfach genannt wurde und diese als Hinweise oder Anregungen aufzufassen sind.

So regt der FB Gesundheit aufgrund des entstandenen ökologischen Defizits sowie aus Gründen der klimatischen Begünstigung und Luftreinhaltung für Mannheim einen planexternen Ausgleich durch Begrünungsmaßnahmen an.

Wie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits zu entnehmen ist, nimmt der Umweltbelang Lärm im Planverfahren einen breiten Raum ein, so dass der Vorschlag des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, ein Lärmgutachten einzuholen, somit erfüllt ist.

Der ADFC fordert Aussagen zu Fahrradabstellplätzen und regt überdachte Fahrradabstellplätze an.

Der VCD regt unter anderem die Intensivierung verkehrsplanerischer Aussagen an, mit dem Ziel der Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsbeziehungen, wie Fußgänger-, Radfahrer-, KFZ-, Bus-, Stadtbahn und Bahnverkehr.

Der BUND – Kreisgruppe Mannheim sowie das Umweltforum Mannheimer AGENDA 21 regen eine höhere Geschossigkeit mit mind. 3 Geschossen sowie die Installation einer Fotovoltaikanlage an. Eine Fotovoltaikanlage würde einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz bewirken; diese sei auch über Förderprogramme zuschussfähig.

Das Landesdenkmalamt weist an, unvorhergesehene archäologische Funde, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, unverzüglich beim Landesdenkmalamt anzuzeigen.

In der Gesamtbetrachtung der übrigen Stellungnahmen hinsichtlich der verschiedenen Prüftatbestände zeigt sich darin die Tatsache, dass das Planungsvorhaben für einige Umweltaspekte eine wesentliche Umweltrelevanz hat.

Hinsichtlich des Belangs **Klima/Luft** kann im Wesentlichen festgestellt werden, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhalten bleibt sowie die Gebäudehöhe im Sonstigen Sondergebiet auf ein bis zwei Geschosse reduziert wird, so dass das Strömungsverhalten zwar behindert, aber doch günstiger als im Vorhaben- und Erschließungsplan sein wird. Die Reduzierung der Gründachflächen (auf das eingeschränkte Gewerbegebiet beschränkt) sowie die Tatsache, dass die Baumpflanzung in der Angelstraße nun nicht mehr realisiert werden kann, verstärkt allerdings das Erwärmungspotential des Planungsgebietes.

In der Gesamtheit sind die positiven und negativen Auswirkungen des Planungsvorhabens in der Gegenüberstellung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan abzuwägen, wobei der Schluss zu ziehen ist, dass insgesamt nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu rechnen ist.

So führen auch die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der Beurteilung des Belangs **Natur/Landschaft/Erholung** nun zu einem abwägungsfähigen Tatbestand, in dem festgestellt wird, dass die erheblich dichtere Bauweise des Vorhaben- und Erschließungsplanes mehr ökologischen Ausgleich geleistet hat, als dieser Bebauungsplan es tun kann. Der BUND begrüßt das Flächenrecycling und stellt jedoch kritisch die geringere Gebäudehöhe fest.

Es zeigen sich gleichzeitig mehrere Abwägungsparameter, die zu qualifizieren sind, in dem bei der Gegenüberstellung zum V +E-Plan festgestellt wird, dass

- der Eingriff durch Reduzierung der Geschosse geringer ist,
- der erhebliche städtebauliche Schaden, der durch die Bauruine entstanden ist, behoben werden kann,

- die Neugestaltung des gesamten Bereiches nördlich des Baugebietes in seiner Wohlfahrtswirkung erheblich ist, und dass sich das Planungsvorhaben erheblich verträglicher in den Charakter der Wohnumgebung und des Stadtteils Neckarau einfügt.

So kann im Zuge der Konkretisierung der nach § 1a BauGB verlangten Ausgleichsregelung verbal-argumentativ sowohl in ökologischer, städtebaulicher, stadtgestalterischer, als auch in sozialer Hinsicht in der Abwägung zu den defizitär erreichten ökologischen Wertpunkten gegebenenfalls abgewogen werden.

Während für die Prüftatbestände **Boden/Wasser** keine wesentliche Umweltrelevanz festgestellt wird, gilt dies nicht für den Prüftatbestand **Lärm**.

Insbesondere sind erhebliche Vorbelastungen durch **Verkehr** festzustellen, die durch den zukünftigen Liefer- und Besucherverkehr gesteigert werden. So wird das Ziel, zulässige Schallbelastungen nicht zu überschreiten, durch lärmtechnische Begutachtung sowohl im Rahmen der Bauleitplanung, als auch im Rahmen der Bau- und Baugenehmigungsplanung begleitet und in Festsetzungen und im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Somit ist die allgemeine Vorprüfung abgeschlossen. Da mit dem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, ist im Rahmen der UVP, die im Vorgriff bereits durchgeführt wird, zu klären, und festzulegen, wie im einzelnen der Bebauungsplan hinsichtlich der Umweltauswirkungen behandelt wird.

2. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG besteht für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr, für den im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie im Aufstellungsverfahren.

Da es sich bei dem Plangebiet jedoch nicht um einen bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt, ist gemäß Nr. 18.8. der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen, da die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen den Prüfwert von 5.000 m² eindeutig überschreiten.

Die Stadt Mannheim kam im Rahmen ihrer allgemeinen Vorprüfung umweltrelevanter Belange zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auf einige Umweltaspekte verbunden sind, so dass eine Prüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt wurde.

Sinn und Zweck der Umweltverträglichkeitsprüfung ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und das Ergebnis so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Gemäß § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen, in der die Umweltverträglichkeitsprüfung dargelegt wird. Bei dem Umweltbericht handelt es sich – als Auszug aus der Begründung – um eine eigenständige Unterlage in der Beschlussanlage.

2.1 Beschreibung des Planvorhabens

Im Bereich zwischen der Planstraße 'Alte Seilerei' und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude ist für großflächigen Einzelhandel ein überwiegend eingeschossiges Gebäude mit Parkdeck vorgesehen, das entlang der Angelstraße zweigeschossig ausgeprägt ist. Als Hauptnutzung im Erdgeschoss ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.500 m² vorgesehen, davon rd. 1.000 m² im ersten Obergeschoss. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Stand mehrere Fachmärkte und ein Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.500 m² sowie Shops mit insgesamt rund 1.000 m² Verkaufsfläche geplant. Die Einzelhandelsflächen im Neubau sind durch eine langgestreckte, überdachte Ladenstraße (Mall) mit rund 1.000 m² parallel zur Angelstraße erschlossen.

Im ersten Obergeschoss ist als weitere Einzelhandelsnutzung der aus dem Erdgeschoss ausgegliederte Getränkemarkt des SB-Warenhauses vorgesehen. Auf den insgesamt rd. 13.000 m² Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens sind in der Summe rd. 10.000 m² Verkaufsfläche geplant. Darüber hinaus befinden sich im 1. Obergeschoss Sozial- und Technikräume, so dass an der Angelstraße eine Zweigeschossigkeit entsteht, die die Immissionen des dahinter befindlichen Parkdecks für die angrenzenden Bestandsnutzungen minimiert. Auf dem Parkdeck sollen, wie auch im Untergeschoss, jeweils rd. 300 Stellplätze entstehen, die intern über Fahrsteigen und extern über die Rhenaniastraße/Alte Seilerei erschlossen sind.

Das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff bleibt erhalten. Angedacht sind Nutzungen wie Büros, Einzelhandel und Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe sowie gastronomische Betriebe. Das Gebäude soll mit dem vorgelagerten Platz als nördliche Haupteingangssituation dienen. Die Verbindung vom Altbau zum Neubau erhält eine Überdachung, die sich im Inneren des Einkaufszentrums als Mall fortsetzt.

Die Ausbildung des Vorplatzes als Verknüpfungselement zur Friedrichstraße und den dort befindlichen Einkaufslagen, wird vom Vorhabenträger zusammen mit dem Einkaufszentrum errichtet. In die Platzgestaltung wird der Baumbestand – so weit integrierbar und erhaltenswert – einbezogen und um weitere Bäume und Strauchpflanzungen ergänzt. Dieser Platz wird zusammen mit dem geplanten Rückbau der Kreuzung Angelstraße/Casterfeldstraße zu einer deutlich verbesserten Aufenthaltsqualität führen und für Fußgänger und Radfahrer zu einer optimierten Anbindung führen.

Soweit es technisch machbar bzw. sinnvoll ist, werden Teile des Rohbaus in die Neubebauung einbezogen.

Für die Flächen südlich der Straße 'Alte Seilerei' werden durch die Ausweisungen von Gewerbeflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen, die mit den Wohnnutzungen an der Angelstraße verträglich sind. Diese Verträglichkeit wurde in einer Schalltechnischen Stellungnahme gutachterlich untersucht. Die Erkenntnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Für diesen südlichen Teil des Geltungsbereiches liegt kein konkretes Planungsvorhaben vor. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist daher als Angebotsplanung der Stadt Mannheim zu verstehen. Die im südlichen Plangebiet befindliche Diskothek genießt Bestandsschutz.

2.1.1 Städtebauliche Verbesserungen im öffentlichen Raum

Mit Realisierung der Baumaßnahme 'Seilwolff-Center' werden in den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt, zu denen sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag (siehe Beschlussanlage 2) verpflichtet hat.

Dies betrifft den Neubau der Planstraße 'Alte Seilerei' als Querverbindung zwischen Angel- und Rhenaniastraße inklusive eines Fußgängerweges auf der südlichen Seite und die Anbindung der Stellplatzflächen der Diskothek an diese Straße.

An der Rhenaniastraße werden die ehemals vorhandenen Gehwegflächen wieder hergestellt und die Querspange zwischen Rhenaniastraße, Fahrtrichtung Süd und Rhenaniastraße, Fahrtrichtung Nord einer reibungslosen verkehrlichen Abwicklung entsprechend umgestaltet. Zu diesem Umgestaltungsumfang gehört auch die Anlage / die Wiederherstellung zweier kleiner straßenbegrenzender Grünflächen.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im Straßenraum der Angelstraße. Dort werden die Gehwegflächen wiederhergestellt. Die bestehenden Straßenflächen im Kreuzungsbereich Angelstraße / Casterfeldstraße werden - bis auf eine Rechtsabbiegespur aus der Angelstraße in die Casterfeldstraße - zurückgebaut und als Pflasterflächen angelegt. Die Zufahrt zum bestehenden Gewerbebetrieb Angelstraße Nr. 14-16 wird im Zuge dieses Rückbaus neu an die verbleibende Straßenfläche angebunden.

Der Bereich der Angelstraße zwischen Friedrichstraße und des rückzubauenden Kreuzungsbereiches, wird vom Vorhabenträger als verkehrsberuhigter Bereich umgebaut.

Für alle diese vorgenannten Umbaumaßnahmen entstehen der Stadt Mannheim keine Kosten.

Zur Verbesserung der Verknüpfung der bestehenden Einkaufslagen in der Friedrichstraße und dem geplanten Einkaufszentrum wird der Bereich zwischen dem Platz an der Friedrichstraße, dem Platz an der Morchfeldunterführung, sowie Bereiche der Angelstraße städtebaulich aufgewertet.

Für die Umgestaltung des Platzes an der Friedrichstraße sind zur Zeit keine Mittel eingestellt. Es ist aber in einem ersten Schritt vorgesehen das Geländer der Toilettenanlage zu entfernen und die Glascontainer abzusenken.

Als weitere Maßnahme plant die Stadt Mannheim die Morchfeldunterführung behindertengerecht umzubauen. Hierzu werden die Neigungen der Rampen der Zu- und Abgänge für Rollstuhlfahrer und für Personen mit Kinderwagen benutzerfreundlich hergestellt. Die Beantragung der zum Umbau notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 800.000.- € ist für die nächste Haushaltsberatung vorgesehen. Der Vorhabenträger hat sich in diesem Zusammenhang im städtebaulichen Vertrag (Beschlussanlage 2) verpflichtet, der Stadt einen einmaligen Betrag von 60.000 Euro brutto zu überweisen, die zweckgebunden im Zuge der Modernisierung der Morchfeldunterführung durch die Stadt einzusetzen ist.

Mit diesen Finanzmitteln wird die Stadt Mannheim die Platzfläche zwischen Angelstraße, Casterfeldstraße, Friedrichstraße und dem vom Investor umzubauenden verkehrsberuhigten Bereich, gestalterisch so anpassen, dass ein einheitlicher Straßen- und Platzraum entsteht, der zusammen mit dem eigentlichen Vorplatz des Seilwolff-Centers südlich des Kreuzungsbereiches Angelstraße/Casterfeldstraße zu einer deutlichen Aufwertung dieser Eingangssituation für den Stadtteil Neckarau führen wird und diesem Bereich zu einer hohen Aufenthaltsqualität verhilft.

2.1.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung der Tiefgarage und des Parkdecks des geplanten Einkaufszentrums sowie dessen Anlieferung ist über eine direkte Anbindung an die Rhenaniastraße vorgesehen. Die Stellplätze im Untergeschoss und auf dem Parkdeck sind durch spindelförmige Rampen verbunden, deren Einfahrt von der Rhenaniastraße aus erfolgt. Die Ausfahrt ist über die Straße 'Alte Seilerei' an die Rhenaniastraße vorgesehen.

Für die Anlieferung sind zwei Bereiche vorgesehen. Ein Anlieferungsbereich, der in erster Linie der Anlieferung der geplanten Fachmärkte dienen wird, ist parallel zur Rhenaniastraße vorgesehen. Die zweite Anlieferungszone befindet sich im Süden des Neubauvorhabens an der Planstraße 'Alte Seilerei' und ist überwiegend zur Versorgung des SB-Warenhauses vorgesehen.

Die vorhandenen Stellplätze im südlichen Plangebietsbereich für die bestehende Diskothek bleiben grundsätzlich erhalten, werden jedoch gestaltet und mit Baumpflanzungen gegliedert.

Die unmittelbar westlich an das geplante Einkaufszentrum angrenzende nördliche Abschnitt der Angelstraße ist nicht zur Erschließung des Einkaufszentrums vorgesehen, der Straßenabschnitt südlich der Planstraße soll lediglich den Ziel- und Quellverkehr zum Einkaufszentrum aus dem unmittelbar angrenzenden Wohnquartier von Neckarau aufnehmen. Die Angelstraße im Bereich zwischen der Planstraße 'Alte Seilerei' und der Kreuzung mit der Casterfeldstraße wird Einbahnstraße ("unechte Einbahnstraße") in nördliche Richtung. Aus der Angelstraße kann zukünftig nur noch in südliche Richtung in die Casterfeldstraße abgelenkt werden. Der Kreuzungsbereich wird dem entsprechend zurückgebaut.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der bestehenden bzw. der vorherigen Nutzungen durch technische Medien in den umliegenden Straßenzügen grundsätzlich voll erschlossen.

Die im Bereich des Vorplatzes des ehemaligen Verwaltungsgebäude ehemals verlaufende Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom ist provisorisch am Bauzaun befestigt. Die ebenfalls in diesem Bereich befindliche Abwasserleitung wurde im Rahmen der begonnenen Aushubarbeiten abgerissen und aufgrund der Insolvenz des ehemaligen Vorhabenträgers nicht wieder hergestellt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Fernwärmeversorgungsgebiet.

2.1.3 Standortbedingungen des Planvorhabens

Die grundsätzliche Eignung des Standortes für ein Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Seilwolff-Gelände ist durch die Berücksichtigung einer solchen Nutzung in allen übergeordneten Planungen und Konzepten der Stadt Mannheim dokumentiert.

Die verkehrliche Erreichbarkeit aus den umliegenden Stadtteilen ist durch die Lage an der B 36 und an der Stadtbahnlinie 1 sowie durch die fußläufige Entfernung zum Kernbereich von Alt-Neckarau und dem Versorgungsbereich Friedrichstraße als ausgesprochen günstig zu bezeichnen. Diese Lage bietet gute Voraussetzungen, die durch das Einkaufszentrum entstehenden Verkehre zum Einen leistungsgerecht und zum Anderen verträglich für das Wohnumfeld abzuwickeln.

Die heutige Versorgungssituation mit periodischen Waren in Neckarau ist durch dezentrale Standorte von Discountern und Supermärkten geprägt, ein SB-Warenhaus besteht derzeit weder in Neckarau noch in den angrenzenden Stadtteilen Rheinau und Lindenhof.

Bei der Planung von Einzelhandelsstandorten ist von Relevanz, ob sich die geplanten Flächen an einem Standort wirtschaftlich tragen und welche Umsatzumverteilungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben verlagern. Beide Aspekte sind für das vorliegende Planvorhaben gutachterlich untersucht worden, in dieser Begründung dargestellt und bewertet worden und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung eingeflossen.

2.1.4 Merkmale des Vorhabens gem. Pkt. 1 Anlage 2 UVPG i.V.m. § 2a (1) Nr. 1 BauGB

Durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 für das Sonstige Sondergebiet kann der Bereich auf einer Fläche von rd. 17.300 m² vollständig versiegelt und auf einer Fläche von rd. 15.000 m² bebaut werden. Von der Versiegelung ausgenommen sind lediglich die Flächen gemäß der Festsetzungen von Pflanzgebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bereich des Vorplatzes vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff. Dort sind 10 heimische und standortgerechte Bäume sowie auf 80 m² Sträucher zu pflanzen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes sieht das Bauungskonzept eine Realisierung von rd. 13.000 m² Bruttogeschossfläche sowie Flächen für die Anlieferung und die Erschließung der Stellplätze vor.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,5 einschließlich der zulässigen Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 für die Stellplatzanlage und Zufahrten festgesetzt. So kann das Gelände im eingeschränkten Gewerbegebiet auf einer Fläche von rd. 4.900 m² bebaut und auf weiteren rd. 2.900 m² versiegelt werden. Die verbleibenden rund 2.000 m² werden zur Gliederung und randlichen Gestaltung der Stellplätze durch Pflanzbeete genutzt. Innerhalb dieser Beete werden die festgesetzten 27 Bäume integriert.

Die vertikale Begrünung (Fassadenbegrünung) sowohl im Sonstigen Sondergebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet führt zu keiner Verringerung der Bodenbeanspruchung durch Überbauung und Versiegelung, sie entfaltet aber ökologische Wirkungen insbesondere hinsichtlich der Klimafunktion.

Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers werden aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht getroffen.

Sowohl durch das erhöhte Verkehrsaufkommen als auch durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im südlichen Teil des Plangebietes entstehen Lärm- und Schadstoffemissionen, die sich auf die angrenzenden Bereiche, insbesondere auf das Wohngebiet an der Angelstraße, auswirken. Festsetzungen zur Lärmbewältigung werden im Bauungsplan getroffen bzw. im städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Weitere Beschreibungen der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren gem. § 2a (2) Nr. 1 BauGB und der zu erwartenden Folgen durch das Vorhaben gemäß § 2a (2) Nr. 2 BauGB, z.B. konkrete Angaben über Art- und Umfang der zu erwartenden Abfälle, des Anfalls von Abwasser u.ä., können aufgrund des noch nicht sehr konkreten Planungsstandes auf Ebene des Bauungsplanes nicht getroffen werden.

2.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gem. § 2a (2) Nr. 3 BauGB

Der vorliegende Bauungsplan ersetzt den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35. Im Rahmen seiner Aufstellung wurden umfangreiche Bestandserhebungen und Gutachten erstellt, die als Datenbasis für den vorliegenden Bauungsplan herangezogen wurden. Darüber hinaus sind für das aktuelle Vorhaben ein Lärm-, ein Verkehrsgutachten sowie ein Bodengutachten angefertigt worden und die allgemeine Vorprüfung der umweltrelevanten Belange durch die Stadt Mannheim durchgeführt worden. Es ergaben sich daher keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben.

Hinsichtlich Geruchsemissionen wurde kein aktuelles Gutachten erarbeitet, sondern es wurden auf die entsprechenden Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes zurückgegriffen. Aufgrund der bereits bestehenden Beschränkung der Emission für die Südkabel GmbH durch die Wohnbebauung westlich der Angelstraße und der Entschärfung der Problematik dadurch, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Wohnbauflächen mehr ausgewiesen werden, kann die Datengrundlage als ausreichend für eine Umweltverträglichkeitsprüfung angesehen werden.

2.3 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Bestandes im Untersuchungsraum

2.3.1 Menschen

Auf dem Gelände sind weder Wohnungen vorhanden, noch hat das Gelände eine Bedeutung für die Wohnumfeldqualität der angrenzenden Wohnquartiere. Die Flächen eignen sich weder zur wohnungsnahen Erholung noch bieten sie städtische Erlebnisqualitäten mit Ausnahme der vorhandenen Diskothek im südlichen Teil des Gebietes.

Im Gegenteil stellt die derzeitige Situation mit der Rohbau-Ruine eine städtebaulich äußerst unbefriedigende Situation dar, die sich auf die Lebensqualität sowie die Zufriedenheit und Identifikation der Anwohner mit dem Stadtteil negativ auswirkt.

2.3.1.1 Lärm

Das Plangebiet einschließlich dessen Nachbarschaft wird von verschiedenen Lärmquellen beeinträchtigt. Dabei handelt es sich um Straßenverkehrslärm der Casterfeldstraße, der Rhenaniastraße und der Angelstraße. Weiterhin ist das Plangebiet dem Schienenverkehrslärm der Gleisanlagen der Rheintalbahn und der Eisenbahnstrecke Mannheim-Karlsruhe sowie der Stadtbahn und durch Industrielärm der Firma Südkabel GmbH ausgesetzt.

Schutzbedürftige Nutzungen im Bereich der Nachbarschaft sind die Wohnnutzungen an der Westseite der Angelstraße, die von der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Die Angelstraße stellt jedoch eine Grenze zwischen einem langjährig industriell bzw. gewerblich genutzten Gebiet und einem Wohngebiet dar, das bis zur Stilllegung des Seilwolff-Betriebes Gewerbelärm ausgesetzt war.

2.3.1.2 Geruchsemissionen

Von dem südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Industriebetrieb Südkabel GmbH gehen im Rahmen der Produktherstellung trotz fortschrittlicher Luftreinhaltemaßnahmen (Nachverbrennungsanlage) über das Betriebsgelände hinaus Emissionen aus, die sich zeitweise bis in die Wohngebiete Neckar aus und auf weitere Bereiche auswirken können.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde vom TÜV Umwelttechnik ein Gutachten zur Geruchsbelästigung auf dem Seilwolff-Gelände erstellt. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Schwellenwerte (Kenngrößen der Geruchsemissionsrichtlinie GIRL) nicht überschritten wurden. Nach den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie können daher die vorgesehenen Nutzungen (Sonstiges Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet) verwirklicht werden. Eine Wohnnutzung – mit Ausnahme der in der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten zugelassenen Personengruppen - ist auszuschließen.

2.3.2 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Es ist weitgehend bebaut und versiegelt. Lediglich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich noch Vegetationsbestände. Dabei handelt es sich um die Verkehrsinsel mit Zierstrauchpflanzungen und einzelnen Bäumen, die teilweise durch die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim geschützt sind. Reste der ehemaligen Ruderalvegetation mit Gehölzanteilen und spontan entstandenen Gebüschern befinden sich am Rande der Rohbau-Ruine und auf dem Teil des Vorplatzes vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude, der nicht mit einer Bodenplatte überbaut ist. Dort stehen auch zwei weitere Bäume, wovon einer gemäß Baumschutzsatzung geschützt ist. Auffallend ist die vollständig bewachsene Fassade der beiden alten Gebäude an der Angelstraße.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 24a BNatSchG sind nicht vorhanden.

Das Gelände liegt seit einigen Jahren brach. Um ausschließen zu können, dass wertgebende oder geschützte Tierarten eingewandert sind, erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine fachkundige Begehung des Geländes. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den Bahnanlagen der Strecke Mannheim-Schwetzingen, die einen Verbreitungsschwerpunkt der Mauereidechse in Mannheim darstellt, wurde das Plangebiet insbesondere hinsichtlich des Vorkommens der Mauereidechse geprüft. Es wurden jedoch weder Mauereidechsen noch andere Reptilien beobachtet.

Bei den übrigen im Plangebiet nachgewiesenen Tierarten handelt es sich um weit verbreitete und nicht geschützte Arten (Ubiquisten), die sich in wenigen Exemplaren auf dem Seilwolff-Gelände angesiedelt haben, bzw. das Gebiet als Nahrungshabitat oder Rastplatz nutzen. Dabei werden die Offenlandbereiche mit Vegetation bevorzugt von Nektar sammelnden In-

sekten aufgesucht. Der Rohbau selbst dient einigen Spinnen als Lebensraum bzw. wird von Vögeln wie der Haustaube als Aufenthaltsort genutzt. Als gering sind die Nachweise von Schmetterlingen einzustufen.

Somit hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet von der freien Landschaft vollkommen abgetrennt. Durch die vorhandenen Barrieren bestehen keine bedeutsamen Wechselbeziehungen. Die ökologisch-funktionale Bedeutung für den Naturraum ist entsprechend gering.

2.3.3 Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch Versiegelung, Überbauung und bis zu 3,70 m starke Überlagerung der natürlichen Bodenschichten anthropogen stark überprägt. Natürliche oder naturnahe Bodengefüge sind nicht mehr vorhanden.

Im Rahmen der aktuellen Bodenerkundungen des Ingenieurbüros Reutemann von Mai 2004 und Juli 2004 wurde in den Bereichen nördlich und südlich des ehemaligen Bürogebäudes der Firma Seilwolff eine 2,0 bis 2,5 m mächtige anthropogene Auffüllungsschicht, die sich aus braunen bis bunten, schwach schluffigen, kiesigen Sanden und Steinen mit teilweise hohem Bauschuttanteil und Schlackenresten zusammensetzt, festgestellt. Das vorgefundene Material wurde bei der Boden sanierung im Rahmen der begonnenen Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingebaut.

Im Plangebiet südlich der Planstraße 'Alte Seilere' beträgt die Mächtigkeit der anthropogenen Auffüllungsschicht zwischen 1,0 und 1,7 m und setzt sich vorwiegend aus graubraunen bis rotbraunen, teilweise auch schwarzen, unterschiedlich steinigen bis schluffigen Sand-Kies-Gemengen zusammen. Als NebenkompONENTEN treten Ziegelbruchsteine, Betonstücke, Sandsteine und vereinzelt Schlackenreste auf.

Der natürlich gewachsene Untergrund am Objektstandort beginnt ab einer Tiefe von 2,40 m mit gelbbraunen, stark kiesigen Mittel- bis Grobsanden. Zur Tiefe hin konnte ein stetiger Übergang in sandige Kiese bzw. Kies graubrauner Färbung erbohrt werden.

2.3.3.1 Bodenverunreinigungen

Im Juni 1999 wurde seitens der Stadt Mannheim die Auflage erlassen, die Aushubarbeiten aufgrund vorgefundener Kontaminationen im Erdreich durch einen Sachverständigen begleiten zu lassen. Seitens des damaligen Auftraggebers (Bilfinger & Berger) wurde das Ingenieurbüro Reutemann mit der Aushubüberwachung beauftragt. Der Aushub wurde durch das Büro untersucht und die entsprechende Entsorgung des Materials angeordnet.

Die Entsorgung des Materials erfolgte durch Fachunternehmen. Ein vorliegender Untersuchungsbericht bestätigt die ordnungsgemäße Entsorgung.

Am Objektstandort erfolgte im Zuge der Aushubarbeiten von Juli 1999 bis Januar 2000, bis auf zwei Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes, der weitgehende Ausbau der ehemals vorhandenen, teilweise schadstoffbelasteten Auffüllungsschichten. Diese beiden verbliebenen Stellen befinden sich zum Einen unmittelbar südlich des ehemaligen Seilwolff-Verwaltungsgebäudes als Verdachtsfläche einer Grundwasserverunreinigung (PAK, MKW). Dort wurde zwar das Auffüllmaterial ausgekoffert, jedoch mit belastetem Recycling-Material wieder verfüllt. Die zweite Fläche befindet sich in einem Streifen an der Angelstraße am nordwestlichen Rand des ehemaligen Betriebsgeländes. Dort liegen noch Abschnitte mit belasteter Auffüllung. Diese Auffüllungsmassen konnten zum damaligen Zeitpunkt aus bautechnischen Gründen nicht entfernt werden. Die Flächen südlich der Planstraße 'Alte Seilere' dienten seinerzeit der Unterbringung bauleistungsbezogener Einrichtungen. Baumaßnahmen fanden nicht statt. Dementsprechend wurde für die dortigen Bodenverunreinigungen kein Entsorgungskonzept erstellt.

Diese drei Bereiche wurden im Mai 2004 und im Juli 2004 durch das Geologische Büro Reutemann untersucht.

Im Mai 2004 wurde eine Grundwassererkundung südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes durchgeführt, da aufgrund einer geruchlichen Auffälligkeit bis zum grundwassergesättigten Untergrund ein Verdacht auf eine Grundwasserbelastung bestand. Das Untersuchungsprogramm beinhaltete die Errichtung einer Kleinfilter-Grundwasser-Messstelle, die im Zentrum der Gefahrenverdachtsfläche niedergebracht wurde. Zur Überprüfung der Grundwasserqualität erfolgte eine Probennahme mit Analytik auf die Schadstoffgruppen Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe.

- Durch die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen hat sich der aus der Bodensanierungsmaßnahme resultierende Verdacht einer Grundwasserverunreinigung auf der Verdachtsfläche nicht bestätigt.

Im Juli 2004 wurde darüber hinaus in diesem Bereich das verfüllte Recyclingmaterial hinsichtlich der Beurteilung des Wirkungspfad 'Boden-Grundwasser' untersucht und eine sehr geringe Schadstofffracht in stark begrenzter lokaler Ausbreitung festgestellt.

- Aufgrund der Ergebnisse und der Prüfung der Verhältnismäßigkeit kommt der Gutachter zu der Auffassung, dass ein Aushub des Recyclingmaterials in diesem Bereich nicht erforderlich ist.

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist hier allerdings ein Sanierungsbedarf gegeben.

Für den Bereich nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Firma Seilwolf wurde die noch vorhandene anthropogene Auffüllung hinsichtlich des Wirkungspfad 'Boden-Grundwasser' untersucht. Hierfür wurden drei Bodenluftmessstellen zur Erfassung der leichtflüchtigen Schadstoffe eingerichtet und drei Rammkernsondierungen durchgeführt.

- Nach den Ergebnissen der Feststoff- und Eluatuntersuchungen in den Auffüllungsproben, den Feststoffgehalten im darunter liegenden geogenen Sedimentkörper sowie den Bodenluftbefunden sind hinsichtlich der Schadstoffparameter keine schädlichen Bodenveränderungen, die zu einer Gefährdung des Grundwassers (Wirkungspfad Boden/Bodenluft-Grundwasser) führen, ableitbar.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad 'Boden/Bodenluft-Mensch' ist bei der geplanten Nutzungsform als Vorplatz des Einkaufs-Centers (teils versiegelt/teils Grünfläche, jedoch mit einer mindestens 35 cm dicken Mutterbodenauflage zur Überdeckung der Auffüllungsschicht) aus gutachterlicher Sicht keine Gefährdung ableitbar.

Der Gutachter empfiehlt, bei Bodenaushubmaßnahmen im betroffenen Flächenabschnitt im Vorfeld der Maßnahme repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen zu entnehmen und rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorzunehmen.

Ebenfalls im Juli 2004 wurde das Plangebiet in dem Bereich südlich der Planstraße 'Alte Seilere' mittels Rammkernsondierungen erkundet, Bodenproben entnommen und laboranalytisch untersucht.

- Im Ergebnis wird festgehalten, dass bezüglich der Schadstoffe: Schwermetalle, MKW und PCB keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, die zu einer Gefährdung des Grundwassers führen können. Bezüglich des Schadstoffes PAK wurden innerhalb der anthropogenen Auffüllungsschicht die Prüfwerte überschritten. Da sich diese Auffüllung jedoch oberhalb einer Auelehmeinheit befindet und weitestgehend oberflächenversiegelt ist, kommt der Gutachter hinsichtlich des Wirkungspfad 'Boden/Bodenluft-Grundwasser' zu dem Schluss, dass keine relevanten Schadstoffemissionen aus der Auffüllung in Richtung Grundwasser ableitbar sind.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad 'Boden/Bodenluft-Mensch' ist bei der gegenwärtigen Nutzungsform in diesem Bereich keine Gefährdung ableitbar, ein Erfordernis von Bodensanierungsmaßnahmen bei einer fortgesetzten Bestandsnutzung besteht nicht.

Analog zur weiteren Vorgehensweise für die Flächen nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes empfiehlt der Gutachter, vor künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes GEE im Vorfeld der Baumaßnahme repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen zu entnehmen, rechtzeitig eine abfallrechtliche Be-

urteilung der Materialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorzunehmen und gegebenenfalls entsprechend dieses Gesetzes eine ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenmaterials vorzunehmen.

2.3.3.2 Kampfmittel

Hinsichtlich der Belastung des Gebietes durch Kampfmittelrückstände aus dem Zweiten Weltkrieg ergab die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35 vorgenommene Luftbildauswertung Anhaltspunkte für das Vorliegen von Kampfmittelrückständen.

Aus diesem Grund wurde der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes in Vorbereitung der Baumaßnahmen der heutigen Rohbau-Ruine im Sommer 1999 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg auf Kampfmittel überprüft. Bei der Überprüfung wurden nur Teilbereiche mittels einer Flächensuche überprüft, in den Restbereichen wurden die Bohransatzpunkte der Bohrpfähle durch eine Tiefensondierung bzw. durch eine Bagger-schürfe und Sondierung der Grubensole überprüft. Es wurden keine Kampfmittel aufgefunden. Für die flächensondierten Bereiche und die überprüften Bohransatzpunkte wurde mit Schreiben vom 07.03.2000 eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt, für die Bereiche zwischen den Bohrpfählen nicht.

Die flächenhafte Untersuchung wurde im September 2004 für die Bereiche zwischen den Bohrpfählen durch geophysikalische Messungen mit einem Georadar ergänzt und im Zuge dieser Erkundung zwei kampfmittelrelevante Anomalien festgestellt. Diese beiden Stellen wurden freigelegt. Bei den Anomalien handelte es sich um Entwässerungsleitungen und Bauschutt. Eine Erkundung der Flächen nördlich des Bestandsgebäude konnte aufgrund des Oberflächenwassers bzw. der teilweisen Versiegelung nicht erfolgen. Eine Erkundung der Flächen südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' konnte ebenfalls aus Gründen der dort vorhandenen Versiegelung nicht erfolgen.

Baumaßnahmen in den nicht freigegebenen Bereichen sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden, damit entsprechende Sondierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Dies wird formal als schriftlicher Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen. Ein Plan mit den sondierten Flächen und den freigegebenen bzw. nicht freigegebenen Bereichen ist dem schriftlichen Hinweis beigelegt.

2.3.4 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Oberflächengewässer noch Quellen. Der Abstand zwischen dem Objektstandort und dem nächst gelegenen Fließgewässer (Rhein) beträgt ca. 1 km.

Die Oberflächenwasserversickerung und Grundwasserneubildung im Plangebiet ist aufgrund der überwiegenden Versiegelung fast vollständig unterbunden. Zudem besteht der Untergrund größtenteils aus diversen Verfüllungen, die nicht mit natürlichen Böden und deren Fähigkeit zu Regenwasserversickerung vergleichbar sind.

Im Rahmen der aktuellen Grundwassererkundung des Ingenieurbüros Reutemann von Mai 2004 und Juli 2004 wurde innerhalb der geogen gewachsenen Sand-/Kiessedimente zum Zeitpunkt der Bohraufnahme eine Grundwassersättigung in einer Tiefe von rd. 2,60 m ab derzeitiger Geländeoberkante festgestellt.

Die erbohrten Sand-/Kiessedimente, die dem im Quartier abgelagerten Oberen Kieslager zuzuordnen sind, bilden im Untersuchungsgebiet den oberen Teil des Oberen Grundwasserleiters und besitzen nach Literaturangaben (Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum) eine Mächtigkeit von ca. 30 m.

Im nördlichen Geländeteil fand im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes u.a. eine Grundwasserbeprobung statt. Es konnten partielle Belastungen durch Schwermetalle und

chlorierte Kohlenwasserstoffe festgestellt werden, die jedoch keinen akuten Handlungsbedarf erforderlich machten.

Die beiden nach den Aushubarbeiten im Juli 1999 bis Januar 2000 nicht sanierten Bodenbereiche, die sich unmittelbar südlich des ehemaligen Seilwolk-Verwaltungsgebäudes und in einem Streifen am nördlichen Rand des ehemaligen Betriebsgeländes befinden, wurden im Mai 2004 untersucht. Das Untersuchungsprogramm beinhaltete die Errichtung einer Kleinfilter-Grundwassermessstelle, die im Zentrum der Gefahrverdachtsfläche niedergebracht wurde. Zur Überprüfung der Grundwasserqualität erfolgte eine Probennahme mit Analytik auf die Schadstoffgruppen Mineralölkohlenwasserstoffe, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe.

Im gesamten Plangebiet liegen keine schädlichen Bodenverunreinigungen vor, die zu einer Gefährdung des Grundwassers führen könnten. Aus Sicht des Gutachters sind diesbezüglich keine weiteren Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

2.3.5 Klima und Luft

Klimatisch sind der Ballungsraum Rhein-Neckar und die Stadt Mannheim vorbelastete Räume. Alle Vorhaben, die zu einer Verschärfung der Belastungssituation, insbesondere durch Verbauung von Frischluftkorridoren, führen können, müssen kritisch geprüft werden.

Das Plangebiet liegt einerseits innerhalb des dicht bebauten Innenbereichs der Stadt Mannheim, andererseits an der Nahtstelle zwischen den Freiflächen von Casterfeld/Mallau und den Freiräumen Aufeld/Waldpark/Reißinsel.

Anhand von klimatologischen Grundlagendaten (Isothermenkarten, 2 Oberflächentemperaturaufnahmen, Klimatopkarte, 3 kleinräumige Klimagutachten) lässt sich die derzeitige stadtklimatische Situation folgendermaßen einschätzen:

Aus der Karte der abendlichen Lufttemperaturen im Stadtgebiet von Mannheim ist ersichtlich, dass sich der Stadtteil Neckarau am südlichen Ende einer großen Nord-Süd-gerichteten "Wärmezunge" befindet, die von der Innenstadt ausgeht und bis nach Rheinau reicht. In diese Wärmezunge sind mehrere „Wärmeinseln“ eingelagert (Lindenhof, Almenhof, Neckarau, Großkraftwerk Mannheim (GKM) und Rheinau). Diese Wärmeinseln zeichnen sich gegenüber ihrer Umgebung u.a. durch ein höheres Temperaturniveau aus. Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kann es dabei während austauscharmer Strahlungswetterlagen, die u.a. durch fehlenden Luftaustausch und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind, zu thermischen und bioklimatischen Belastungen kommen.

Durch die Ausdehnung und dem hohen Versiegelungsgrad des Stadtteils Neckarau sind die Überhitzungstendenzen recht stark ausgeprägt und erreichen in Teilbereichen fast das Innenstadtniveau. Dies gilt etwa für die Bereiche entlang der Neckarauer- sowie Steubenstraße. So liegen die Temperaturen dort immerhin durchschnittlich 4°C höher als am Stollenwörthweiher und immerhin noch bis zu 3°C über denen des Niederfelds. Übertroffen werden diese hohen Temperaturwerte nur noch durch das GKM selbst sowie seine unmittelbare Umgebung. Dort werden sogar die absoluten Innenstadtspitzen erreicht.

Im Planungsgebiet selbst, das durch die Lage zwischen den Wärmeinseln von Neckarau und der vom GKM gekennzeichnet ist, sind die augenblicklich klimatischen Verhältnisse, im Vergleich zu den zentralen Neckarauer Wohnquartieren und zum Großkraftwerk, noch ein wenig günstiger einzustufen. So weist dieser Bereich schon bis zu 2°C niedrigere Temperaturen auf. Die Ursachen hierfür liegen aber nicht so sehr in der städtebaulichen Situation des Seilwolk-Areals selbst begründet, sondern vielmehr in der Lage zwischen den weitgehenden unversiegelten Bereichen des Aufelds im Westen und dem Neckarauer Friedhof im Osten.

Über diese beiden Freiräume bestehen zudem Verbindungen zu den Freiräumen entlang des Rheins sowie zum Grünzug Ost. So findet, über diese Freiräume hinweg, - klimagutachterlich belegt – während austauscharmer Strahlungswetterlagen ein Luftaustausch statt, der im Zwischenbereich zu einer Reduktion des ansonsten sehr hohen Temperaturniveaus

führt. Unterstrichen wird dieser Sachverhalt noch dadurch, dass die beiden Wärmeinseln (Neckarau und GKM) während der Nacht teilweise abgebaut werden.

Allerdings hat sich beim Vergleich der gesamtstädtischen Daten von 1985 und 2001 gezeigt, dass sich insgesamt die klimatischen Verhältnisse in Neckarau weiter verschlechtert haben. Das liegt zum einen an der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung in der Mallau sowie an der Realisierung der Bauabschnitte II – V im Niederfeld. Hinzu kommt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen – infolge von Insolvenz – noch nicht realisiert werden konnten, so dass die Rohbau-Ruine auf dem Seilwolff-Gelände bereits jetzt klimaökologisch ungünstig wirkt.

Konkrete Daten zur lufthygienischen Situation liegen nicht vor, es ist jedoch von einer innerstädtischen Belastungssituation durch Verkehrsemissionen, zum Teil auch durch Hausbrand auszugehen.

2.3.6 Landschaft

Da sich der Bebauungsplan auf einen Bereich im dicht bebauten Stadtgebiet von Mannheim bezieht, ist keine Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft betroffen. Gemäß § 1 BNatSchG ist Landschaft auch im besiedelten Bereich zu schützen, so dass Landschaft im Sinne einer Stadtlandschaft betrachtet wird.

Durch die abgebrochenen Bauarbeiten im überwiegenden Teil des Geländes ist das städtebauliche Erscheinungsbild stark beeinträchtigt. Eine Fortführung oder eine Neubebauung ist daher geboten, um diese Beeinträchtigung des Stadtbildes zu beheben.

Prägende Grünstrukturen sind fast gar nicht vorhanden. Zu nennen sind die Verkehrsinsel in der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches mit einem markanten Einzelbaum und Gehölzpflanzungen im Unterwuchs sowie die beiden noch erhaltenen Bäume auf dem Vorplatz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Insgesamt kann das Ortsbild in diesem Bereich als derzeit stark beeinträchtigt bewertet werden.

2.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Firma Seilwolff, die von 1890 bis 1995 eine Seilerei und Drahtseilerei betrieb. Vor Beginn der Bauarbeiten standen auf dem Gelände veraltete Lager- und Fabrikhallen sowie das erhaltene Verwaltungsgebäude. Mittlerweile wird der größte Teil des Geländes durch die Rohbau ruine des nicht realisierten Einkaufszentrums dominiert.

Das Verwaltungsgebäude ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG Baden-Württemberg, für dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen und stadtschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

2.4. Umweltrelevante Auswirkungen der Planung

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung werden nachfolgend bezogen auf die einzelnen Umweltschutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG dargestellt.

2.4.1 Menschen

Für die Anwohner in der näheren Umgebung bedeutet die Errichtung eines Einkaufszentrums keine Verschlechterung der Wohnumfeldqualität. Es werden keine innerstädtischen Freiräume oder attraktiven Bereiche überplant, vielmehr wird der gegenwärtige städtebauliche Missstand in Form einer Rohbau-Ruine behoben.

2.4.1.1 Lärm

Die geplante Bebauung zwischen der Casterfeldstraße und der Angelstraße wird von verschiedenen Lärmquellen beschallt. Dabei handelt es sich um Straßenverkehrslärm der Casterfeldstraße, der Rhenaniastraße, der Angelstraße sowie der Planstraße 'Alte Seilerei' im Plangebiet. Weiterhin ist das Plangebiet dem Schienenverkehrslärm der Gleisanlagen der Rheintalbahn und der Eisenbahnstrecke Mannheim-Karlsruhe sowie durch die Stadtbahn und dem Industrielärm der Firma Südkabel GmbH ausgesetzt.

Daneben muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass sich die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich in seinem Charakter als Sonder- bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet auch lärmrelevant auf das bestehende Wohngebiet an der Angelstraße auswirken kann.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war daher eine Lärmuntersuchung¹ zu erstellen, die der Stadt Mannheim vorliegt. Im Rahmen dieser Untersuchung werden die entsprechenden Konflikte aufgezeigt, bearbeitet und sind im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren gelöst. Folgende Aufgaben wurden in der Untersuchung bearbeitet:

- Gewerbelärm:

- Schutz des vorhandenen Wohngebietes westlich der Angelstraße vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Gewerbe- bzw. Industrielärm der Firma Südkabel GmbH und des Großkraftwerkes Mannheim,
- Schutz der Nutzungen innerhalb des Plangebietes vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet und durch Gewerbe- bzw. Industrielärm aus dem Bereich der Firma Südkabel GmbH

- Verkehrslärm:

- Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet und Vorschläge für erforderliche Schutzmaßnahmen,
- Ermittlung und Beurteilung der Veränderungen der Verkehrslärmsituation im Wohngebiet westlich der Angelstraße.

Schutzbedürftigkeit

Schutzbedürftige Nutzungen im Bereich der Nachbarschaft sind die Wohnnutzungen an der Westseite der Angelstraße, die von der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Von daher kommt grundsätzlich ein Schutzanspruch wie für WA-Gebiete in Frage. Die Angelstraße stellt jedoch eine Grenze zwischen einem langjährig industriell bzw. gewerblich genutzten Gebiet und einem Wohngebiet dar. Hinsichtlich der gewerblichen und industriellen Nutzungen sind hier die folgenden Firmen und Betriebe zu nennen:

- Südkabel GmbH (GE- und GI-Ausweisungen gemäß Bebauungsplan 84/41)
- Diskothekenbetrieb
- ehemalige Firma Seilwolff (seinerzeit GI-Ausweisung) mit Nachfolgenutzung SO Einkaufszentrum (ebenfalls überwiegend gewerbliche Nutzungen) gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35
- Großkraftwerk Mannheim weiter im Süden.

Der Bereich Angelstraße ist sowohl durch Wohnnutzung als auch durch Gewerbe- bzw. Industrienutzung geprägt. Für den Tageszeitraum können für den Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag für ein allgemeines Wohngebiet aufgrund der Vorbelas-

¹ Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan 83.49 "Seilwolff-Center" in Mannheim, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, Juni 2004, zuletzt ergänzt am 24. März 2005.

tung durch Gewerbe und Industrielärm nicht eingehalten werden. Für diesen Zeitraum ist daher von einem um 5 dB(A) höheren Immissionswert, der dem Immissionsrichtwert eines Mischgebietes in Höhe von 60 dB(A) entspricht, auszugehen.

Nachts ist dem Wohngebiet westlich der Angelstraße ein Schutzanspruch wie in WA-Gebieten (Immissionsrichtwert 40 dB(A) in der Nacht) zugrunde zu legen.

Für die im Plangebiet 83.49 gelegenen Gewerbeflächen südlich der 'Alten Seilerei' (derzeitige Diskothek) ist die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorgesehen. Da auch im Bereich des Sonstigen Sondergebietes nur gewerbliche Nutzungen geplant sind, wird diesem Bereich ebenfalls ein Schutzanspruch wie Gewerbegebieten zugeordnet.

Immissionsorte

Für die Untersuchungen und Ausbreitungsberechnungen wurden an der wohngenutzten Seite der Angelstraße sechs Immissionsorte ermittelt. Untersucht wurden zwei unterschiedliche Geschosshöhen und zwar 2,5 m für das Erdgeschoss und 12 m für die höchstgelegenen Geschosse (3. bzw. 4. Geschoss, in den Pegellisten mit OG gekennzeichnet). Die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes werden flächendeckend als Linien gleicher Lautstärke dargestellt. Die Immissionshöhe beträgt aufgrund des geplanten Parkdecks 8,0 m über Gelände. Die Berechnungen erfolgen nach den Rechenregeln der TA Lärm für Gewerbelärm, bzw. nach RLS-90 für Straßenverkehrslärm oder Schall 03 für Schienenverkehrslärm.

Übersicht der Immissionsorte:



Gewerbelärm

Bezogen auf die Vorbelastung durch das Großkraftwerk Mannheim (GKM) kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass die Immissionsorte nicht mehr in dessen Einflussbereich liegen, während durch die Emissionen der Firma Südkabel GmbH durchaus Vorbelastungen vorliegen. Die höchsten Beurteilungspegel durch das GKM ergeben sich im südlichen Bereich der Angelstraße, welcher dem Werk am nächsten liegt.

Aus den Differenzen zwischen den Immissionsrichtwerten und den errechneten Beurteilungspegeln ergeben sich die Spielräume für die zusätzlichen Emissionen aus dem Plangebiet. Für den Bebauungsplan 83.49 'Seilwolff-Center' verbleiben die folgenden zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP):

- 60/37 dB(A) tags/nachts für das eingeschränkte GE-Gebiet im Süden (derzeit Disko)
- 60/39 dB(A) tags/nachts für das Sonstige Sondergebiet im Norden (geplantes EKZ).

Die vorgenommenen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) tags und für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nachts von 40 dB(A) an fast allen Immissionsorten an der Angelstraße eingehalten werden.

Am Immissionsort 6 im Obergeschoss ergibt sich am Tag eine rechnerische Überschreitung in Höhe von 1 dB(A). Diese Überschreitung kann aus städtebaulicher Sicht hingenommen werden, da sie sehr gering ist, in erster Linie auf die Vorbelastung durch die Südkabel GmbH zurückzuführen ist und unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegt.

Mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ am Tag können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tags an den benachbarten Wohngebäuden an der Angelstraße eingehalten werden.

Die Berechnungen ergaben, dass bezogen auf das geplante Einkaufszentrum die zulässigen Immissionsanteile nahezu überall deutlich unterschritten werden. Lediglich an dem Immissionsort IO 4, bei dem eine direkte Sichtverbindung auf die Einfahrt zur Anlieferzone Süd besteht, ergibt sich tags eine Überschreitung in Höhe von 2,3 dB(A).

Die betrieblichen Rahmenbedingungen, die der Lärmuntersuchung von Juni 2004 zugrunde lagen, haben sich nach Satzungsbeschluss vom 21.12.2004, dahin gehend verändert, dass im Falle einer Liberalisierung des Ladenschlussgesetzes den Kunden des Einkaufszentrums einschließlich des geplanten Fitnessstudios auch während der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) auf dem Parkdeck im OG des Einkaufszentrums das Parken ermöglicht werden soll.

Hier ist während der Nachtzeit mit einer erheblich geringeren Frequentierung als tags zu rechnen. Tags erfolgt die Zufahrt zu den Stellplätzen des EKZ Seilwolff über zwei Einfahrspuren aus Richtung Rhenaniastraße. Von beiden Einfahrspuren kann jeweils in die Tiefgarage als auch auf das Parkdeck gefahren werden. Für Fahrzeugführer, die in der Tiefgarage keinen Stellplatz finden, besteht eine Weiterfahrmöglichkeit zum Parkdeck.

Die Ausfahrt erfolgt tagsüber sowohl aus der Tiefgarage als auch vom Parkdeck über die Anbindung an die Alte Seilerei in Richtung Rhenaniastraße. Ab 22:00 Uhr ist die Ausfahrt an der Alten Seilerei aus lärmtechnischen Gründen zu schließen.

Über Wechselzeichenanlagen bzw. Signalisierung wird aus der tagsüber zweispurigen Einfahrt an der Rhenaniastraße eine Ein- und Ausfahrt mit je einer Fahrspur pro Richtung. Eine direkte Auffahrt auf das Parkdeck ist aus Gründen der Verkehrsorganisation dann nicht mehr möglich. Alle einfahrenden Verkehre werden direkt in die Tiefgarage geleitet. Eine Weiterfahrt auf das Parkdeck ist erst nach Durchfahrt des gesamten Untergeschosses möglich.

Da die Ausfahrt vom Parkdeck nach 22:00 Uhr nicht in Richtung Alte Seilerei erfolgen darf, muss die Auffahrtsspur während des Nachtzeitraumes gleichzeitig auch als Abfahrt dienen. Die Sicherung der ausschließlich richtungsweisen Benutzung erfolgt über Signalgeber, Anforderungsschleifen, Wechselbeschilderung und Schranken.

Aus diesem Grund ist zu erwarten, dass nachts der wesentliche Anteil der Kunden im Untergeschoss einen Stellplatz finden wird. Für die lauteste Nachtstunde wird eine Frequentierung von 50 Kfz-Bewegungen auf dem Oberdeck berücksichtigt. Damit beträgt die nächtliche Frequentierung für das Obergeschoss knapp 30 % des Tageslastfalles.

Die diesbezüglichen Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld und die Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83.49 wurden in der Ergänzung der Lärmuntersuchung vom 24. März 2005 untersucht.

Die unten stehenden Tabellen stellen vergleichend die Beurteilungspegel gemäß der Satzungsfassung vom 21.12.2004 (Variante 1 – V1) und der aktualisierten Planung mit einer nächtlichen Öffnung des oberen Parkdecks (Variante 2 - V2) dar.

Es wird eine Darstellung der Beurteilungspegel des insgesamt auf die relevanten Immissionsorte 1-6 an der Angelstraße einwirkenden Gewerbelärms vorgenommen, überlagert aus der Vorbelastung (GKM, ABB, Diskothek) und aus der prognostizierten Zusatzbelastung des neuen Einkaufszentrums (Betrieb auf dem Parkdeck, an den Anlieferzonen Ost und Süd und durch die Spindelauffahrt).

Zusätzlich werden die Teilbeurteilungspegel dargestellt, die durch den zu erwartenden Gewerbelärm allein durch die Neuplanung des Einkaufszentrums verursacht werden.

- **Variante 1 (V 1):** Planung mit Öffnung des Parkdecks nur von 6:00 bis 22:00 Uhr
- **Variante 2 (V 2):** Planung mit Öffnung des Parkdecks über einen 24 Stunden-Zeitraum unter der Berücksichtigung aller erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen

Tabelle 1: Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr)

Immissionsorte			Gewerbelärm in dB(A)				Pegel-Differenz Beurteilungspegel gesamt in dB(A)	Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiet am Tag
			Teilbeurteilungspegel Einkaufszentrum		Beurteilungspegel gesamt			
Nr.	Angelstraße Haus-Nr.	Geschosshöhen EG: 2,50 m OG: 12,00 m	V1	V2	V1	V2	V1-V2	60 dB(A) überschritten
1	18	EG	35,5	28,3	55,5	47,7	- 7,8	nein
		OG	42,1	37,5	56,3	48,4	- 7,9	nein
2	30	EG	38,6	28,9	57,5	49,1	- 8,4	nein
		OG	47,4	40,5	58,3	50,0	- 8,3	nein
3	40	EG	32,4	30,6	57,8	51,0	- 6,8	nein
		OG	43,6	42,5	58,7	52,1	- 6,6	nein
4	56	EG	53,9	47,3	56,9	55,2	- 1,7	nein
		OG	56,9	50,4	58,1	56,8	- 1,3	nein
5	66	EG	32,3	28,2	56,6	56,2	- 0,4	nein
		OG	43,4	39,0	58,8	57,7	- 1,1	nein
6	74a	EG	30,4	26,6	57,3	57,1	- 0,2	nein
		OG	41,5	37,0	58,7	58,6	- 0,1	nein

Hinweis zu Tabelle 1:

Durch die geplanten und für die Öffnung des Parkdecks im 1.OG für den Nachtzeitraum notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden die Lärmwerte an den untersuchten Immissionsorten an der Angelstraße verbessert. Die Reduzierung der Lärmwerte reicht von -8.4 dB(A) im Bereich des Einkaufszentrums, bis zu 0.1 dB(A) im Bereich des Gewerbegebietes.

Tabelle 2: Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr)

Immissionsorte			Gewerbelärm in dB(A)				Pegel-Differenz Beurteilungspegel gesamt in dB(A)	Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Allgemeines Wohngebiet
			Teilbeurteilungspegel Einkaufszentrum		Beurteilungspegel gesamt			
Nr.	Angelstraße Haus-Nr.	Geschosshöhen EG: 2,50 m OG: 12,00 m	V1	V2	V1	V2	V1-V2	40 dB(A) nachts überschritten
1	18	EG	22,0	24,1	35,6	31,8	- 3,8	nein
		OG	27,5	32	36,7	35,2	- 1,5	nein
2	30	EG	25,5	25,4	37,4	33,2	- 4,2	nein
		OG	24,7	35,0	38,5	37,4	- 1,1	nein
3	40	EG	22,4	26,1	38,2	35,1	- 3,1	nein
		OG	23,3	36,8	39,6	39,6	0,0	nein
4	56	EG	16,9	25,0	40,1	39,5	- 0,6	nein
		OG	18,7	33,1	43,5	43,5	0,0	ja
5	66	EG	14,8	21,2	40,2	40,2	0,0	nein
		OG	16,4	31,8	45,1	45,2	+ 0,1	ja
6	74a	EG	13,8	20,2	40,9	40,9	0,0	ja
		OG	15,1	29,8	45,0	45,1	+ 0,1	ja

Hinweis zu Tabelle 2:

Beurteilungsgrundlage des bei der vorliegenden Planung u.a. zu untersuchenden Industrie- und Gewerbelärms ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Die DIN gibt dabei Orientierungswerte vor, die möglichst eingehalten werden sollen. Zur Prüfung der Verträglichkeit sind ergänzend die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten. Aus diesem Grund muss zur Beurteilung der unterschiedlichen Lärmsituationen zusätzlich die TA Lärm, die Immissionsrichtwerte nennt, herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte sind von der Höhe her weitgehend identisch mit den Orientierungswerten. Auf Grund besonderer Einzelbestimmungen stellen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nach der TA Lärm jedoch den strengeren Beurteilungsmaßstab dar. Sofern die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten sind, sind in der Folge auch die städtebaulichen Anforderungen eingehalten. Für Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt als Beurteilungsgrundlage die TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998.

In der TA Lärm sind Immissionsrichtwerte für bestimmte Nutzungen festgelegt. Im Bereich der Angelstraße liegen diese Immissionsrichtwerte bei 60 dB(A) am Tag und bei 40 dB(A) in

der Nacht. Diese Immissionsrichtwerte sind bei der Planung von neuen Anlagen zugrunde zu legen.

Die vorhandene Lärmvorbelastung (Bestand) durch bereits vorhandene Betriebe und Anlagen kann mit diesem Instrument nicht geregelt werden. Im vorliegende Fall werden die oben genannten Immissionsrichtwerte in der Nacht heute schon überschritten (siehe Tabelle 2 / Beurteilungspegel gesamt / V1). Damit in solchen Fällen eine notwendige Neuansiedlung von Anlagen möglich ist, enthält die TA-Lärm dafür eine Ausnahmeregelung. Diese besagt, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte soweit unterschritten werden müssen, dass selbst bei einer Überlagerung mit den bereits vorhandenen Lärmpegeln (Vorbelastung) keine weitere, spürbare Pegelzunahme erfolgen darf. Damit wird gesichert, dass der von den heute schon bestehenden Betrieben erzeugte Lärm nicht weiter zunimmt.

Konkret bedeutet dies für die Planung des Seilwolff-Centers:

Durch die vorhandenen Industriebetriebe (Großkraftwerk, ABB, usw.) werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm heute bereits in der Nacht überschritten. Die Vorbelastung durch diese Betriebe erzeugen Lärmpegel in einer Größenordnung von 43,5 bis 45,2 dB(A) in den oberen Geschoßen der Wohnbebauung in der Angelstraße (siehe Tabelle 2 / Beurteilungspegel Gesamt / Immissionsorte 4, 5 + 6). Die durch die Öffnung des Parkdecks im 1. Obergeschoß in der Nacht erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen mussten so dimensioniert werden, dass die resultierenden Teilbeurteilungspegel des Einkaufszentrums die oben beschriebenen Lärmwerte nicht spürbar ansteigen lassen.

Die in Spalte Pegeldifferenz Beurteilungspegel beschriebenen Überschreitungen von 0,1 dB(A) an den Immissionsorten 5 + 6 sind rein rechnerische Werte, die vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden können.

Das geplante Einkaufszentrum führt unter Voraussetzung der unten aufgeführten lärmmindernden Maßnahmen mit seinem Betrieb an allen Immissionsorten für sich alleine zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm:

- An der Südseite des Parkdecks parallel zur Planstraße Alte Seilerei ist zwischen Gebäudeteil G 1 und Spindel eine etwa 39 m lange Lärmschutzwand auf dem Parkdeck zu errichten. Die Höhe muss mindestens 9,1 m über Angelstraße betragen.
- An der Ostseite des Getränkemarktes ist ebenfalls eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe muss mindestens 12,7 m über Angelstraße betragen.
- Der westliche Teil der Stellplatzanlage ist auf einer Breite von etwa 15 m mit einem Lärmschutzdach zu versehen. Damit das Lärmschutzdach auch den von den weiter westlich gelegenen Stellplätzen wirksam abschirmt, muss die westliche Begrenzung des Lärmschutzdaches (maßgebliche Beugungskante) eine Höhe von mindestens 11,0 m über Angelstraße aufweisen.
- Die Fahrbahnoberfläche des Parkdecks im OG darf nicht höher als 7,10 m über der Angelstraße liegen.
- Zur Vermeidung von Abstrahlungen der Spindel muss diese weitgehend geschlossene Außenflächen aufweisen. Die nach Süden orientierten Außenwände müssen vollständig geschlossen ausgeführt werden. Dagegen sind Öffnungen in der nach Nordosten orientierten Außenfläche zulässig.
- Die zur Planstraße Alte Seilerei orientierte südliche Ausfahrt ist während der Nachtzeit mit einem Tor (kein Gitter) zu verschließen.
- Die genannten Lärmschutzeinrichtungen dürfen keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/ m² haben.
- Einbau einer hochabsorbierenden Unterdecke im gesamten Anlieferungsbereich. Damit werden Reflexionen an der Decke vermieden, womit sich ein erheblich niedrigerer Innenpegel einstellt. Mit dieser Maßnahme ist eine Minderung des Beurteilungspegels am Immissionsort von 4,6 dB (A) zu erwarten, so dass eine Verträglichkeit hergestellt werden kann.

- Eine Anlieferung im Bereich der geplanten Straße „Alte Seilerei“ (Verbindungsstraße zwischen Rhenania- und Angelstraße) ist im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) unzulässig.
- Die Anlieferungszone in der Straße „Alte Seilerei“ ist so zu errichten, dass nicht mehr als 4 Lkw zur gleichen Zeit be- bzw. entladen werden können.

Verkehrslärm

Innerhalb des Planbereiches – Prognose-Planfall Tag /Nacht:

Die Immissionen durch Verkehrslärm wurden im gesamten Plangebiet berechnet. Die höchsten Beurteilungspegel treten am nordöstlichen Rand des Plangebietes auf. Sie betragen dort bis zu $L_r = 71/66$ dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte von 65/55 dB(A) für Gewerbegebiete sind damit deutlich überschritten. Auch weiter im Inneren des Plangebietes werden die Orientierungswerte nicht unterschritten. Lediglich entlang der südlichen Angelstraße gibt es Bereiche, in denen die Orientierungswerte gerade eingehalten werden.

Ausnahmsweise im Sonder- und/oder im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzungen sollten deshalb so angeordnet werden, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen und insbesondere die von Schlafräumen nach Westen orientiert werden. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohnungen, Büroräume u.ä.) sind im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Außerhalb des Planbereiches - Prognose-Nullfall Tag / Nacht:

Die Immissionen außerhalb des Plangebietes werden für die sechs Immissionsorte an der Angelstraße berechnet. Für den Tageszeitraum ist an den Immissionsorten der Lärm der Angelstraße dominant. Im Norden macht sich zusätzlich der Einfluss von B 36 und Bahnstrecke bemerkbar. Die Beurteilungspegel liegen zwischen 62 dB(A) im Süden und 66 dB(A) im nördlichen Bereich der Angelstraße.

Nachts dagegen ergeben sich aufgrund der vielen nächtlichen Güterzüge etwas höhere Immissionsanteile für die Bahnstrecke. Die Pegelanteile für den Straßenlärm nehmen dagegen nachts erheblich ab. Die Bahnstrecke hat einen erheblichen Anteil am Gesamtpegel. Die nächtlichen (Gesamt-)Beurteilungspegel für den Verkehrslärm liegen zwischen 53 dB(A) und 61 dB(A).

Außerhalb des Planbereiches – Prognose-Planfall Tag / Nacht:

Grundsätzlich ergibt sich für den Prognosefall mit Realisierung der Bebauungsplaninhalte bezogen auf den Verkehrslärm eine ähnliche Lärmpegelverteilung wie für den Fall ohne Bebauungsplan. Allerdings liegen die Beurteilungspegel an vielen Immissionsorten spürbar niedriger. Es ergeben sich Minderungen von bis zu 7 dB(A) (IO 3 EG) nachts. An den meisten Immissionsorten beträgt die Minderung etwa 1 bis 2 dB(A). Für die Anwohner der Angelstraße ergeben sich damit trotz der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Steigerungen der Verkehrszahlen teilweise deutliche Entlastungen der Verkehrslärmsituation. Lediglich im nördlichen Bereich ergeben sich bedingt durch den dort sehr hohen Bahnlärm, welcher nur wenig vom zukünftigen Einkaufscenter abgeschirmt wird, nur sehr geringe Entlastungen.

Eine weitere Verbesserung der Verkehrslärmsituation ergibt sich, wenn die geplante neue Zufahrt für die Stellplatzanlage der Disko an der Straße Alte Seilerei realisiert wird. Damit wird die Angelstraße von der bisherigen zur Angelstraße orientierten Zufahrt benutzenden Kfz insbesondere nachts deutlich entlastet.

Die Planstraße 'Alte Seilerei' verursacht am unmittelbar gegenüberliegenden Immissionsort IO 4 den höchsten Beurteilungspegel. Er beträgt dort 52/41 dB(A) tags/nachts (alle Geschosse). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) für reine und allgemeine Wohngebiete sind damit weit unterschritten. Der Neubau der Planstraße 'Alte Seilerei' löst damit keine Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen aus.

Zusammenfassung

Das Plangebiet einschließlich dessen Nachbarschaft ist stark lärmvorbelastet. Maßgebliche Lärmquellen sind die B 36, die Bahnstrecke Mannheim – Karlsruhe sowie der im Süden ansässige Industriebetrieb Südkabel GmbH. Etwaige schutzbedürftige Nutzungen, wie ausnahmsweise zulässige Wohnungen sollten möglichst zur Westseite (Angelstraße) orientiert werden. Zum Schutz des Betriebes der benachbarten Groß-Diskotheek werden am südlichen Rand des SO-Gebietes keine Wohnnutzungen zugelassen.

Ansonsten sind passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 in Abhängigkeit von Lärmpegelbereichen zu ergreifen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung wird dem auf der Westseite der Angelstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiet für den Tageszeitraum ein um 5 dB(A) verringerter Schutzanspruch zugeordnet. Nachts sind dagegen Immissionsrichtwerte für WA zugrunde zu legen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Südkabel GmbH wurden die maximal möglichen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel IFSP für die GE- und SO-Flächen des Plangebietes ermittelt.

Die Verträglichkeitsprüfungen haben ergeben, dass für die Anlieferzone Süd des Einkaufszentrums Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Vorgesehen wird eine hochabsorbierende Verkleidung der Decke des gesamten Anlieferbereiches. Diese Verkleidung muss gemäß der VDI-Richtlinie 3755 "Schalldämmung und Schallabsorption abgehängter Unterdecken" in der Fassung von Februar 2000 der Schallabsorptionsklasse C nach DIN EN ISO 11654 entsprechen. Mit dieser Maßnahme, die textlich festgesetzt wird, ist eine Minderung des Lärms der Anlieferzone von 5 dB(A) zu erzielen.

Anlieferungen während der Nachtzeit sind aufgrund des damit verbundenen Rangierlärms der LKW vor der Anlieferzone in der Straße „Alte Seilerei“ nicht möglich. Die Anlieferungszone ist so zu errichten, dass nicht mehr als 4 Lkw zur gleichen Zeit be- bzw. entladen werden können.

Unter der Prämisse, dass ein nächtliches Parken auf dem oberen Parkdeck erfolgen soll, sind (siehe oben) umfangreiche Schutzmaßnahmen wie die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. einem Lärmschutzdach vorzusehen; die Spindel muss zur Südseite völlig geschlossen sein und die zur Planstraße Alte Seilerei orientierte Ausfahrt ist nachts mit einem Tor zu verschließen.

Hinsichtlich der bestehenden Diskothek haben die Prüfungen ergeben, dass die zulässigen Immissionsanteile schon durch den heutigen Betrieb in der Nacht erheblich überschritten werden.

Für die Diskothek gilt Bestandsschutz. Im Falle von Erweiterungen oder Veränderungen der Diskothek muss im folgenden Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der immissionsrechtlichen Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen werden.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu regelnden Maßnahmen im Sonstigen Sondergebiet zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mannheim und dem Vorhabenträger vereinbart.

2.4.1.2 Geruchsemissionen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Nutzungen vorgesehen, die zu relevanten Geruchsemissionen führen können.

Indirekt ergibt sich durch die Änderung des ehemaligen Seilwolff-Geländes von Industriegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet bzw. in ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Firma Südkabel GmbH vorerst formal eine Beschränkung ihrer Emission.

Bereits jetzt besteht für die Südkabel GmbH zu der Bebauung westlich der Angelstraße, die im Flächennutzungsplan der Stadt Mannheim als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt ist, dieser Zwangspunkt der Beschränkung der Emission. Hinzu kommt, dass innerhalb des Gel-

tungsbereiches keine Wohnbauflächen mehr ausgewiesen werden, so dass diese Problematik gegenüber dem Stand im Vorhaben- und Erschließungsplan entschärft wird.

Die Betriebsanlagen der Südkabel GmbH sind mit gültigen Genehmigungen nach BImSchG versehen. Insofern kann die Südkabel GmbH von einem Bestandsschutz für ihre Anlagen ausgehen. Weiterhin beinhaltet die Geruchsimmisionsrichtlinie mit Erlass vom 25.11.1994 für Baden-Württemberg Abs. 5 die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Nach den durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Emissionen von der Südkabel GmbH gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in der Angelstraße mehr als gering sind.

Bezüglich des Geltungsbereiches wird festgestellt, dass nicht mehr als 5% der Jahresstunden mit Emissionen der Südkabel GmbH belastet sind und somit außer Zweifel steht, dass die Südkabel GmbH Nachteile durch die heranrückende Bebauung zu befürchten hat.

2.4.2 Tiere und Pflanzen

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann das Sonstige Sondergebiet zu 100% und das eingeschränkte Gewerbegebiet zu 80% versiegelt werden. Durch das Vorhaben nicht betroffen ist die Verkehrsinsel im Norden und der Gebäudebestand mit der auffallenden Fassadenbegrünung im Süden, welcher zunächst erhalten bleibt. Die beiden Bäume auf dem Vorplatz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes bleiben erhalten und werden in die Platzgestaltung integriert und um Gehölzneupflanzungen ergänzt.

Bezogen auf die Lebensräume für Tiere und Pflanzen finden keine wesentliche Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand statt. Weiterhin werden im Plangebiet nur partielle Vegetationsbestände mit geringem Artenspektrum vorhanden sein und die ökologisch-funktionale Bedeutung des Geländes für Arten und Biotope bleibt gering.

Wären die Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der umfangreichen Dach- und Fassadenbegrünungen realisiert worden, wären Sekundärbiotope entstanden, die nur wenigen ubiquitären Arten Lebensraum geboten hätten und somit nur eine geringe ökologische Bedeutung entfaltet hätten.

Die im Biotopverbundplan Mannheim ausgewiesene Fläche – der Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und der nördlich angrenzenden Freiflächen – auf der die Lebensraumqualität und Durchlässigkeit für Tiere verbessert werden soll, wird durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich in ihrer potenziellen Eignung verändert, da dort keine Hochbaumaßnahmen vorgesehen sind.

2.4.3 Boden

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Bodens durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie durch die Verunreinigungen des Bodens mit Schadstoffen und Kampfmitteln kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine weit gehende Versiegelung des Plangebietes ermöglichen, zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes.

Es kann im Gegenteil zu einer Verbesserung der Situation hinsichtlich von Bodenkontaminationen kommen, da entsprechend der gutachterlichen Erkenntnisse bzw. den Abstimmungen mit der Stadt Mannheim die fachgerechte Entsorgung belasteter anthropogener Auffüllungen bzw. belasteten Recyclingmaterials im Bereich nördlich der Planstraße 'Alte Seilerei' im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mannheim und dem Vorhabenträger geregelt wird. In den betroffenen Flächenabschnitten südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' werden im Vorfeld von Baumaßnahmen repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen entnommen, um rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien vornehmen zu können, und das kontaminierte Bodenmaterial wird dann, entsprechend der abfallrechtlichen Beurteilung, ordnungsgemäß entsorgt und damit aus dem Gelände entfernt.

2.4.4 Wasser

Die Planung betrifft keine Oberflächengewässer.

Bezogen auf das Grundwasser ergibt sich keine Änderung der Situation durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf dem Gelände wird auch zukünftig kein Niederschlagswasser versickern und damit werden auch keine Schadstoffe aus verunreinigten Bodenbereichen mobilisiert. Auch erfolgt keine Entnahme aus dem Grundwasser. Somit ergeben sich durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Grundwassers.

Da die vorhandenen Stützen auch für die neue Bebauung des Einkaufszentrums verwendet werden, sind in diesem Bereich keine tiefgehenden Bodenarbeiten mehr erforderlich. Sollte im südlichen Teil des Plangebietes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen oder Grundwasserzutritte festgestellt werden, ist der Fachbereich Baurecht und Umweltschutz – Untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

2.4.5 Klima und Luft

Klima

Gegenüber dem Baukonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes kommt es in diesem Bebauungsplan zu einer Halbierung der Bruttogeschossfläche. Zwar bleibt der zukünftige Versiegelungsgrad annähernd gleich, jedoch sieht das neue Konzept eine deutliche Reduzierung der GFZ sowie der maximal zulässigen baulichen Höhen vor. Die zukünftige Bebauung hat somit im Vergleich zu der vorherigen Planung eine deutlich geringere Baukörperoberfläche, was sich auf die Strahlungsbilanz positiv auswirkt, d.h., das Wärmespeichervermögen und somit die Überwärmung im Gebiet, die insbesondere an austauscharmen Strahlungswetterlagen auftritt, wird geringer ausfallen.

Im Gegenzug verursacht die Reduzierung der Gründachflächen – sie beschränken sich auf das eingeschränkte Gewerbegebiet – und die Nichtrealisierbarkeit der Baumpflanzungen in der Angelstraße eine Erhöhung der Einstrahlung. Die zuvor genannten positiven Effekte auf den Wärmehaushalt und die damit im Zusammenhang stehenden Klimaparameter werden somit wieder aufgehoben, was in der Summe betrachtet möglicherweise sogar zu einer gewissen Erhöhung des Erwärmungspotenzials im Plangebiet führt.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung sowohl im Sonstigen Sondergebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet wird zu dem Zeitpunkt, da sie sich voll entwickelt hat, zu einer geringeren Strahlungsbilanz der Gebäude führen.

Bezogen auf den Luftaustausch zwischen den angrenzenden Freiflächen und dem Wohngebiet westlich der Angelstraße wirkt sich die Reduzierung der Gebäudehöhen positiv aus, da die Strömungsverhältnisse durch die geringere Barrierewirkung nicht so stark beeinflusst werden. Doch wird der Gebäudekomplex trotz der Höhenreduzierung weiterhin ein Strömungshindernis darstellen, da er z.B. nicht in Einzelgebäude mit dazwischenliegenden Belüftungsschneisen aufgelöst werden kann.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowohl positive als auch negative Auswirkung auf das Schutzgut Klima ergeben. Einerseits ist mit einer gewissen Erwärmung des Geländes durch den Wegfall der Dachbegrünung und die ursprünglich vorgesehenen Bäume entlang der Angelstraße zu rechnen, andererseits ergeben sich durch das geringere Strömungshindernis ventilatorische Verbesserungen.

Luft

Es sind keine immissionschutzrechtlich relevanten emittierenden Betriebe geplant. Auf den GE-Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches können nur solche Gewerbenutzungen angesiedelt werden, die verträglich mit der gegenüberliegenden Wohnnutzung sind.

Durch die Schaffung eines attraktiven Einkaufszentrums werden zusätzlich Kunden in diesen Bereich der Stadt gezogen, die größtenteils Pkws benutzen werden.

Für das Gebiet wurde bereits 1997 ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der eine deutlich intensivere Nutzung des Gebietes mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen und daraus resultierend auch ein größeres Verkehrsaufkommen vorsah. Im Rahmen der Planerstellung wurden die vorhandene und die zu erwartende lufthygienische Situation detailliert untersucht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Südkabel GmbH, angrenzende Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) sowie der auf dem Seilwolff-Gelände geplanten Entwicklungen konnten 1997 keine Konflikte ermittelt werden.

Da zwischen der bestehenden Wohnnutzung an der Angelstraße und den Industrie- und Verkehrsanlagen kein Konflikt nachgewiesen wurde und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes im Plangelände keine Wohn- oder Büronutzungen mehr vorgesehen sind, ist auch hier keine Überschreitung von Grenz- (22. BImSchV 2002), Prüf- (23. BImSchV) oder Vorsorgewerten (LAI) zu erwarten.

Aufgrund der Struktur der geplanten Bebauung (offene Stellplatzanlage, Abschirmung zur Wohnbebauung, sonst freie Luftzirkulation unterstützt durch parallel zum Straßenverlauf angeordnete mehrgeschossige Bebauung) sind auch aus den Stellplätzen im Obergeschoss des Einkaufsbereiches (geringere Nutzungsfrequenz als Stellplätze im UG) keine maßgebenden Erhöhungen der Schadstoff-/Geruchsbelastungen in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten, so dass auf eine detaillierte Berechnung der verkehrsspezifischen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Dieselruß sowie Feinstaub (PM10: Partikeldurchmesser kleiner als 10 µm) verzichtet werden kann. Alle weiteren Luftschadstoffkomponenten sind aufgrund der zu erwartenden Größenordnungen für eine Beurteilung nicht relevant.

2.4.6 Landschaft

Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft ist durch das Vorhaben nicht betroffen, da es sich um die Überplanung eines innerstädtischen Bereiches handelt. Vielmehr wird ein städtebaulicher Missstand durch die Beseitigung einer Rohbau-Ruine und die Gestaltung des Platzes vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff sowie der nördlich angrenzenden Fläche, die im Rahmen der verkehrlichen Neuordnung entsteht, aufgehoben.

Dabei werden die beiden Bestandsbäume in das Konzept integriert und durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt. Zusammen mit einer partiellen Berankung der Fassaden wird eine bessere Eingrünung des Vorhabens erreicht.

Resümierend kann festgehalten werden, dass sich die städtebauliche Situation und das Erscheinungsbild deutlich verbessert und damit die städtische Attraktivität dieses Bereiches gesteigert wird.

2.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff bleibt erhalten und wird in die Konzeption des Einkaufszentrums integriert. Damit wird das Gebäude einer Nutzung zugeführt und ein dauerhafter Bestand gesichert. Durch die Gestaltung und Aufwertung des nördlichen Vorplatzes erhält das denkmalgeschützte Gebäude eine städtebaulich hervorgehobene Position. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter können somit als positiv bewertet werden.

Sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen gem. § 2a (1) Nr. 3 BauGB

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund von erheblichen oder nachhaltigen Eingriffen in die Naturschutzgüter sind zu vermeiden. Wenn dies aufgrund anderer vorrangiger Belange nach erforderlicher Abwägung nicht möglich ist, sind die verbleibenden Maßnahmen zu vermindern. Verbleiben trotz Vermeidungs- und Minderungs-

maßnahmen weitere Beeinträchtigungen dürfen bzw. müssen Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz durchgeführt werden.

Als wichtigste Vermeidungsmaßnahme ist die Standortwahl zu nennen. Durch die Umnutzung einer ehemaligen Gewerbebrache bzw. einer Rohbau ruine wird ein vorbelastetes, ökologisch kaum empfindliches Areal genutzt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter können somit weitgehend ausgeschlossen werden. Gleichzeitig erfährt die Umwelt eine Entlastung durch die teilweise Beseitigung von Bodenverunreinigungen und Kampfmitteln.

Durch die Rücknahme der maximal zulässigen baulichen Höhen von 8 bis 29 Meter im Vorhaben- und Erschließungsplan auf 9 bis 14 Meter passt sich das zukünftige Einkaufszentrum stadtbildverträglich in seine Umgebung ein. Beeinträchtigungen des Ortsbildes können somit vermieden werden.

Gleichzeitig werden durch das stark reduzierte Baukörpervolumen die stadtklimatischen Beeinträchtigungen deutlich vermindert. Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung – wenn auch im geringeren Umfang als im Vorhaben- und Erschließungsplan - sowie von Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Vorplatz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes bewirken nicht nur eine Durchgrünung und somit bessere Einbindung in das Ortsbild sondern wirken minderdnd auf die lokalklimatischen Auswirkungen des Gebäudekörpers. Sie mindern – wenn auch nur in einem geringem Umfang - die Einstrahlung und Wärmespeicherung und somit die verzögerte nächtliche Abkühlung und erhöhen die Luftfeuchte.

2.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 83/35 "Alte Seilerei" vollständig ersetzt. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt. Durch Begrünungsmaßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen auf dem Vorplatz des denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Firma Seilwolff sowie partiellen Strauchpflanzungen sollten die Eingriffe durch das Vorhaben nicht nur vollständig ausgeglichen sondern darüber hinaus eine starke Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Die Realisierung der Planinhalte kam durch die Insolvenz des früheren Vorhabensträgers zum Erliegen, so dass ein Teil des Plangebietes aus Rohbau-Ruinen besteht. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen wurden nicht realisiert.

In diesem Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz neu zu erstellen. Das Vorliegen eines Eingriffes ist unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83/35 danach zu beurteilen, ob aufgrund der Änderung des Planes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dabei wird nicht der tatsächliche Bestand bewertet, sondern der Planungszustand des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

2.6.1 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geänderten Nutzungsabsichten für das Bebauungsplangebiet können die grünordnerischen Maßnahmen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt wurden, in ihrer ursprünglichen Form nicht umgesetzt werden.

Durch das vorgesehene Konzept des Vorhabenträgers entfallen im Sonstigen Sondergebiet insbesondere die Möglichkeiten der Flachdachbegrünung und der damit verbundenen klimaökologischen Wirkungen. Weiterhin sind Im Sonstigen Sondergebiet eine Fassadenbegrünung, so weit es die Fassadengestaltung zulässt, sowie Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Vorplatz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden Festsetzungen zur Fassaden- und Flachdachbegrünung sowie zur Pflanzung von 27 Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage getroffen.

Bezüglich der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung der Stellplätze und des Vorplatzes wurde geprüft, inwieweit es sich bei dem Untergrund um versickerungsfähige Böden handelt. Eine entsprechende Anfrage beim Ingenieurbüro Reutemann, das die Untersuchung der Bodenverunreinigungen durchführte, ergab, dass keine konkreten Erkenntnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit auf den betreffenden Flächen vorliegen. Generell kann nach vorliegender Untersuchung jedoch gesagt werden, dass im gesamten Bereich mächtige Auenlehm-Schichten aus vorwiegend tonig-schluffigen Substraten anstehen, die für eine Versickerung nicht geeignet sind.

Fazit ist, dass mit dem vorliegenden Kenntnisstand die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlages nicht gesichert ist. Aus diesem Grund werden keine wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung der Stellplätze und des Vorplatzes festgesetzt, was sich auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auswirkt.

Im Rahmen der notwendigen verkehrlichen Neuordnung im Kreuzungsbereich B 36 / Angelstraße entsteht ein Umgestaltungsbedarf der Flächen, bei dem die gestalterische Qualität und die städtebauliche Verbindung zwischen der Friedrichstraße und dem Einkaufszentrum im Vordergrund stehen. Die Neugestaltung wird unter gestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten erfolgen, die in ökologischer Hinsicht keine kompensatorische Wirkung entfaltet und somit keine Relevanz für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat, jedoch eine hohe Wohlfahrtswirkung erzielen soll.

2.6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Zur planerischen Bewältigung der durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikte mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Eingriffsregelung ist eine Erhebung und Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs nach Art und Umfang erforderlich.

Entsprechend dem Biotopwertverfahren der Stadt Mannheim wird eine vergleichende Gegenüberstellung der bewerteten Bestandssituation vor dem Eingriff mit dem prognostizierten und erneut bewerteten Zustand nach Realisierung des Vorhabens durchgeführt. Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes handelt, wird anstatt des heutigen Bestandes, wie er sich in der Realität darstellt, der Zustand als Bestand zugrunde gelegt, der sich durch die Realisierung der Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich aller grünordnerischer Maßnahmen ergeben würde. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Durchgrünung nicht vorrangig Ergebnis der Abwägung (Konfliktbewältigung) sondern auch gestalterischer Teil des Projektes (Vorhaben- und Erschließungsplan) war.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden umfangreiche Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die weit über das aus der Biotopwertbilanz erforderliche Maß von 144.007 Wertpunkten hinausgingen. In der Biotopwertbilanz des Vorhaben- und Erschließungsplanes von 1997 wurden für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen 240.402 Wertpunkte ermittelt.

Die in der Angelstraße ursprünglich vorgesehenen Baumpflanzungen können aus leitungstechnischen Gründen nicht umgesetzt werden. Aus Unkenntnis der Situation wurden sie jedoch damals im Vorhaben- und Erschließungsplan in die Biotopwertbilanz eingestellt. Die Anzahl der realistisch zu pflanzenden Bäume reduziert sich damit von 47 auf nur noch 31 Stück. Entsprechend verringert sich auch der Biotopwert der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Darüber hinaus sind für die geplanten Strauchpflanzungen (LK neu) und die extensive Flachdachbegrünung (RD) entsprechend des aktuellen Biotopwertschlüssels der Stadt Mannheim 19 Wertpunkte, für die Strauchpflanzungen (Neupflanzungen) und 16 für die extensive Flachdachbegrünung anzusetzen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten, umsetzbaren Maßnahmen erzielen entsprechend des aktuellen Biotopwertschlüssels der Stadt Mannheim somit folgenden Biotopwert, wobei die korrigierten Werte in der nachfolgenden Tabelle 3 fett dargestellt sind:

Tabelle 3: Biotopwertbilanz der im Vorhaben- und Erschließungsplan von 1997 festgesetzten Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen

Biotop-typenbez.	Standard-Biotopnutzungstypen	Wertpunkte je m ²	Fläche m ²	Bewertung (D*E)
CA+	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, Plätze, Bauwerke)	0	24.086	0
CB+	Versiegelte Fläche mit ausgeprägter Ritzenevegetation	3	0	0
CC+	Schotterflächen mit lückiger, wärmeliebender Vegetation	6	0	0
CE+	Wassergebunden Decke, längerfristig vegetationsfrei unversiegelte Fläche (wasserdurchlässige Beläge)	5	2.695	13.473
HD+	Wiesen feucht-frischer Standorte hochstaudenreich, ruderalisiert	25	0	0
HL+	Intensivgrünland/ artenärmste Grasfluren	10	0	0
LH	Zierstrauchpflanzungen (Gebüsche aus nicht heimischen Gehölzen)	23	0	0
LJ	Verwilderte Zierstrauchpflanzungen	27	0	0
LK neu	Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten	19	760	14.440
LM	Gebüsche/Feldgehölze	26	0	0
LMu	Gebüsche aus überwiegend einheimischen Arten (spontan) mit Staudenunterwuchs – 5 Punkte	36	0	0
NE+	Ausdauernde Ruderalfluren Brennesselbeherrscht	36	0	0
NEs+	Ausdauernde Ruderalfluren älteres Sukzessionsstadium mit vereinzelt Gehölzaufkommen – 5 Punkte	36	0	0
RC	Mauern und Hauswände mit auffallender Fassadenbegrünung	19	300	5.700
JA+	Zierrasen / Frischer Scherrasen	14	0	0
RD	Flachdachbegrünung extensiv mit Anstau	16	10.300	164.800
	abzüglich 10% für Bauteile		-1.030	-16.480
	Standortheimische Bäume kleinkronig (R=2,50) (31 Stück)	25	608	15.209
	Standortheimische Bäume mittelkronig	29	0	0
	Standortheimische Bäume großkronig	33	0	0
Summe				197.102

Trotz der Korrekturen an der Bewertung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, hätte die Realisierung dieser Maßnahmen eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft bedeutet, die weit über die vorgefundene Biotopwertigkeit hinaus geht .

In Kapitel 17.4 des Vorhaben- und Erschließungsplanes heißt es dazu, dass durch die grünordnerischen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan das Plangebiet eine ökologische Wertigkeit erhält, die sogar über den Wert des derzeitigen Standes hinausgeht. Bei der Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen spielten neben den ökologischen Gesichtspunkten vor allem auch gestalterische Aspekte des Projektes eine maßgebliche Rolle.

Diese Übererfüllung war rechtlich nicht geboten und nicht erforderlich. Gemäß der Biotopwertbilanz des Bestandes im Vorhaben- und Erschließungsplan sind für einen Ausgleich der Biotopwertigkeit 144.007 Wertpunkte erforderlich:

Tabelle 4: Biotopwertbilanz des Bestandes im Vorhaben- und Erschließungsplan von 1997

Biotop-typenbez.	Standard-Biotopnutzungstypen	Wertpunkte je m²	Fläche m²	Bewertung (D*E)
CA+	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, Plätze, Bauwerke)	0	36.700	0
CB+	Versiegelte Fläche mit ausgeprägter Ritzenv egetation	3	1.000	3.000
CC+	Schotterflächen mit lückiger, wärmeliebender Vegetation	6	400	2.400
CD+	Unversiegelte Flächen durch starke Nutzung dauernd vegetationsarm gehalten	4	100	400
HD+	Wiesen feucht-frischer Standorte hochstaudenreich, ruderalisiert	25	380	9.500
HL+	Intensivgrünland/ artenärmste Grasfluren	10	250	2.500
LH	Zierstrauchpflanzungen (Gebüsche aus nicht heimischen Gehölzen)	23	245	5.635
LJ	Verwilderte Zierstrauchpflanzungen	27	145	3.915
LK	Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten	29	555	16.095
LM	Gebüsche/Feldgehölze	26	890	23.140
LMu	Gebüsche aus überwiegend einheimischen Arten (spontan) mit Staudenunterwuchs - 5 Punkte	36	615	22.140
NE+	Ausdauernde Ruderalfluren Brennesselbeherrscht	36	140	5.040
NEs+	Ausdauernde Ruderalfluren älteres Sukzessionsstadium mit vereinzelt Gehölzaufkommen - 5 Punkte	36	800	28.800
RC	Mauern und Hauswände mit auffallender Fassadenbegrünung	19	95	1.805
	Standortheimische Bäume kleinkronig	25	137	3.434
	Standortheimische Bäume mittelkronig	29	301	8.742
	Standortheimische Bäume großkronig	33	226	7.461
Summe				144.007

Dabei unberücksichtigt bleibt der Aspekt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan einen bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 überplant hat, der mit der Festsetzung ei-

nes Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,7 eine Überbaubarkeit von mindestens 70% zugelassen hatte.

Nach der Rechtslage gemäß § 19 BauNVO 1968 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§19 Abs. 4 BauNVO 1968). Dies würde letztendlich bedeuten, dass in dem festgesetzten Industriegebiet (GI) nach den Regelungen der BauNVO 1968 auch durchaus eine vollständige Versiegelung möglich war.

Nicht ausgenommen hiervon ist der "nicht überbaubare" Grundstücksteil. Mit nicht überbaubar ist nämlich im Bebauungsplan von 1969 nur gemeint, dass dort keine Hochbauten zulässig sind.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist zu beachten, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, "so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren". Eine Gemeinde ist damit von der Ausgleichspflicht freigestellt, wenn sie bereits bebaubare Flächen überplant, unbeschadet einer Abwägung der naturschutzfachlichen Belange. Der Verzicht auf das Ausgleichserfordernis soll die Überplanung von Innenbereichsflächen und bereits beplanten Gebieten zugunsten einer Schonung des Außenbereichs erleichtern. Die Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung gilt allerdings nur insoweit, wie nicht zusätzliche bzw. weitergehende Eingriffe zugelassen werden sollen.

Das Ausgleichserfordernis des Vorhaben- und Erschließungsplan hätte somit entsprechend gering ausfallen müssen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch der Bebauungsplan von 1969 nördlich des Seilwolffgeländes eine besondere städtebaulich Fläche zur Verknüpfung mit dem Stadtteil und um den Eingang zum Seilwolffgelände repräsentativ zu gestalten, als nicht überbaubar festgesetzt hatte. Da anzunehmen ist, dass hier das Gestaltungsziel im Vordergrund stand und keine Ansammlung von Nebenanlagen erfolgen sollte, wird für 30% der Gesamtfläche eine Eingriffsrelevanz festgehalten.

Daraus ergibt sich, dass die Wertigkeit des Bestandes im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mit 144.007 Wertpunkten (siehe Tabelle 4) in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen ist, sondern nur mit 30% des Biotopwertes der Fläche (Differenz GRZ 1,0 2004 zu GRZ 0,7 1969) bzw. 43.302 Wertpunkten.

Bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan, der keine weiteren Eingriffe zulässt, als sie auch schon im Vorhaben- und Erschließungsplan möglich waren, bedeutet dies, dass durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ein Biotopwert von 43.302 Wertpunkten zu erreichen ist, um im Hinblick auf die Biotopwertigkeit einen Ausgleich herzustellen.

Mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird das Bebauungsplangebiet zukünftig folgenden Biotopwert besitzen:

Tabelle 5: Biotopwertbilanz der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Biotop-typen-bez.	Standard-Biotopnutzungstypen	Wert-punkte je m ²	An-zahl	Fläche m ²	Bewertung (D*E)	Bemerkung
CA+	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, Plätze, Bauwerke)	0		33.544	0	
CC+	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	6		0	0	

Biotop- typen- bez.	Standard- Biotopnutzungstypen	Wert- punkte je m ²	An- zahl	Fläche m ²	Bewertung (D*E)	Bemerkung
CF+	Rasenspflaster, Rasengitter- stein	4		0	0	
LK neu	Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten	19		80	1.520	Platzbereich
RC	Mauern und Hauswände mit auffallender Fassadenbegrü- nung	19		95	1.805	GE
RC neu	Fassadenbegrünung neu	10		1.215	12.1500	SO und GE
RD	Flachdachbegrünung extensiv mit Anstau	16		3.000	48.000	GE
PA	kleine Grünfläche, (Rabatte, Baumscheibe, begrünte Ver- kehrinsel)	26		0	0	
	Standortheimische Bäume Neupflanzung (r = 2,50 → 19,625 m ² pro Stück)	25	10	196	4.906	im Platzbereich SO
	Standortheimische Bäume Neupflanzung (r = 2,50 → 19,625 m ² pro Stück)	25	27	530	13.247	Stellplätze im GE
Summe					81.628	

Setzt man den Biotopwert der gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen von 81.628 Wertpunkten ins Verhältnis zu den 43.302 erforderlichen Wertpunkten, so ergibt sich eine auf die Biotopwertigkeit bezogene Kompensationsquote von **189%**.

Darüber hinaus ergaben sich bei der qualitativen Erfassung von Tierarten keine Hinweise auf Vorkommen besonderer Arten, die einen Ausgleich über die reine Biotopwertigkeit hinaus erforderlich machen würden. Somit können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgelegten Begrünungsmaßnahmen über das erforderliche Maß hinaus ausgeglichen werden. Diese Übererfüllung findet Berücksichtigung bei der Begründung zur Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 (2) BauNVO im Sonstigen Sondergebiet.

2.7 Abwägung

2.7.1 Umwelt, Natur- und Landschaft

2.7.1.1 Vermeidung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter, insbesondere auch des Bodens sind im Baugesetzbuch und im Naturschutzrecht geregelt. Demnach sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund von erheblichen oder nachhaltigen Eingriffen in die Naturschutzgüter zu vermeiden. Wenn dies aufgrund anderer vorrangiger Belange nach erforderlicher Abwägung nicht möglich ist, sind die verbleibenden Maßnahmen zu vermindern. Verbleiben trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen weitere Beeinträchtigungen, dürfen bzw. müssen Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen sind bereits mit der besonderen städtebaulichen Begründung für die beabsichtigte Überschreitung der GRZ dargelegt worden.

Die Inanspruchnahme eines vorbelasteten Standortes mit einem bedeutenden städtebaulichen Entwicklungspotenzial für den Stadtteil Neckarau ist der entscheidende Aspekt für die Einhaltung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes. Standorte in Randlagen bzw. neu zu erschließende Gebiete haben durch die neue Flächeninanspruchnahme erheblich höhere Auswirkungen auf Natur und Landschaft als die Umsetzung des hier vorgesehenen städtebaulich integrierten Konzeptes.

Durch den Bau des Vorhabens werden Belastungen der Umwelt reduziert, in dem schädliche Bodenverunreinigungen und gegebenenfalls noch vorhandene Kampfmittelrückstände beseitigt und somit mögliche Schadstoffpfade und Gefährdungspotenziale unterbrochen bzw. beseitigt werden.

2.7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die in dieser Begründung aufbereitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf Grundlage des Biotopwertverfahrens der Stadt Mannheim hat aufgezeigt, dass durch die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches die Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden und vor der planerischen Entscheidung noch nicht zulässig waren, über das rechtlich erforderliche Maß hinaus ausgeglichen werden.

Diese Übererfüllung findet Berücksichtigung bei der Begründung zur Überschreitung der Obergrenze der GRZ gemäß § 17 (2) BauNVO im Sonstigen Sondergebiet.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen von zu pflanzenden Bäumen auf den Stellplätzen und Dach- und Fassadenbegrünungen im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie durch Fassadenbegrünungen, das Anpflanzen von Bäumen und Anlegen von Beeten im Norden des Sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich sicher gestellt. Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf eine Festlegung der Dachneigung bzw. Dachform durch eine örtliche Bauvorschrift verzichtet. Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird als ausreichend zur Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erachtet, denn grundsätzlich ist auf allen Dachformen eine Dachbegrünung möglich, wenn auch mit zunehmender Dachneigung der technische und somit finanzielle Aufwand ganz erheblich steigt.

Realistisch betrachtet wird ein Bauträger aus Kostengründen Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bevorzugen. Sollte jedoch trotz des erheblichen Aufwandes ein Satteldach oder ein Pultdach realisiert werden, so ergibt sich aufgrund der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung die Notwendigkeit diese Dachform trotz des hohen technischen und finanziellen Aufwandes zu begrünen. Weitergehende Festlegungen in Form von örtlichen Bauvorschriften sind nicht erforderlich.

Der nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist in der Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim als Bereich ausgewiesen, in dem die Lebensraumqualität und –durchlässigkeit für Tiere verbessert werden sollen. Diese Planung wird insofern berücksichtigt, dass Dach- und Fassadenbegrünungen durchgeführt werden und durch die Pflanzung von einheimischen Sträuchern und Bäumen auf dem Vorplatz vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff Teilhabitate für Tiere im Siedlungsbereich geschaffen werden. Darüber hinaus entstehen auch zukünftig im geplanten Platzbereich und der nördlich anschließenden Verkehrsinsel keine Barrieren, die eine Durchlässigkeit für Tiere verhindern. Die Maßnahmen der Biotopverbundplanung, die auf das Bebauungsplangebiet zutreffen, sind, so weit es die bestehende städtebauliche Situation zulässt, weit gehend berücksichtigt.

2.7.1.3 Boden- und Grundwasserschutz

Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet liegen unterschiedliche Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen vor, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt wurden.

Vor dem Hintergrund der damals gewonnenen Erkenntnisse bzw. der dokumentierten Entsorgungen wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens weitere Untersuchungen zur Grundwasser- und Bodenerkundung durch das Geologische Büro Reutemann im Mai und im Juli 2004 durchgeführt.

In der Beurteilung und Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden/Bodenluft - Mensch ist aus gutachterlicher Sicht bei verbleibender Oberflächenversiegelung im Plangebiet südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' sowie bei einer geplanten Oberflächenversiegelung der Bereiche nördlich und südlich des Bestandsgebäudes im Sondergebiet keine Gefährdung für Menschen ableitbar. Dies gilt damit auch für Betriebswohnungen und geplante gastronomische Einrichtungen im Außenbereich.

Bezogen auf den Wirkungspfad 'Boden-Mensch' stellt sich in Auswertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sowie in Abstimmung der Stadt Mannheim mit dem Investor das weitere Vorgehen wie folgt dar:

Nordteil – Sonstiges Sondergebiet

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag die betroffenen verunreinigten anthropogenen Auffüllschichten nördlich des Bestandsgebäudes auszukoffern und den abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen, soweit dies für die spätere Platzgestaltung erforderlich ist.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag ebenso die belasteten Recyclingmaterialien südlich des Bestandsgebäudes in Rahmen der Baumaßnahme auszukoffern und den abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.
3. Für beide Teilbereiche sind gutachterlich im Vorfeld der Baumaßnahme repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen zu entnehmen und rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorzunehmen.

Südteil – Eingeschränktes Gewerbegebiet

1. Im Hinblick auf den Wirkungspfad 'Boden/Bodenluft-Mensch' ist bei der gegenwärtigen Nutzungsform in diesem Bereich keine Gefährdung ableitbar, ein Erfordernis von Bodensanierungsmaßnahmen bei einer fortgesetzten Bestandsnutzung besteht nicht.
2. Analog zur weiteren Vorgehensweise für die Flächen nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sind vor Bodenaushubmaßnahmen im betroffenen Flächenabschnitt im Vorfeld der Maßnahme repräsentative Mischproben für entsprechende Deklarationsanalysen zu entnehmen und rechtzeitig eine abfallrechtliche Beurteilung der Materialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorzunehmen.

Da trotz der vertraglichen Regelungen bis zum Satzungsbeschluss bzw. zur Rechtskraft des Bebauungsplanes die möglichen Wirkungspfade der Bodenverunreinigungen noch nicht unterbrochen sind bzw. eine Gefährdung nicht auszuschließen ist, bleibt die Kennzeichnung in der Planzeichnung als Warnfunktion erhalten.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird die Kennzeichnung gegenüber der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung auf die entsorgungsrelevanten Bereiche nördlich und südlich des bestehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes zurückgezogen. Eine erneute öffentliche Auslegung der Planung wird dadurch nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden.

Für den Bereich südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' wird die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ebenfalls in der Satzung beibehalten, da dort zurzeit keine konkreten Bauabsichten bestehen und eventuell erforderliche Maßnahmen erst in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hat die Fläche der heutigen Rohbau-Ruine im Jahr 1999 auf Kampfmittel überprüft. Flächige Untersuchungen wurden nur zum Teil durchgeführt. In den Restbereichen wurden Sondierungen nur im Bereich der Bohransatzpunkte durchgeführt. Eine Kampfmittelfreiheit wurde nur für die untersuchten Bereiche bescheinigt.

Die flächenhafte Untersuchung wurde im September 2004 für die Bereiche zwischen den Bohrpfählen durch geophysikalische Messungen mit einem Georadar ergänzt und im Zuge dieser Erkundung zwei kampfmittelrelevante Anomalien festgestellt, die sich nach erfolgter Freilegung als Entwässerungsrohre bzw. Bauschutt herausstellten.

Für Teilbereiche des Plangebietes, vor allem nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Fa. Seilwolff sowie südlich der Planstraße 'Alte Seilerei' konnte aufgrund der bestehenden Versiegelungen keine geophysikalischen Untersuchungen durchgeführt werden und dementsprechend keine Freigabe erfolgen.

In den Bebauungsplan wird ein schriftlicher Hinweis aufgenommen, dass Baumaßnahmen in den nicht freigegebenen Bereichen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg zu melden sind, damit entsprechende Sondierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Dem schriftlichen Hinweis ist eine Übersicht der freigegebenen bzw. nicht freigegebenen Bereiche beigelegt. Der Nachweis der Kampfmittelfreiheit ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Investor verpflichtet sich dazu im städtebaulichen Vertrag.

2.7.1.4 Schallschutz

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Beeinträchtigungen durch Lärm insbesondere auf die wohngenutzte Nachbarschaft an der Angelstraße. Die Auswirkungen und Bewertung der Beeinträchtigungen sind in der Lärmuntersuchung bzw. in dieser Begründung dargestellt.

Die Angelstraße stellt die Grenze zwischen einem langjährig industriell bzw. gewerblich genutzten Gebiet und einem Wohngebiet dar. Die Lärmuntersuchung zeigt auf, dass, die durch den Gewerbelärm erzeugten Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet aufgrund der Vorbelastungen durch vorhandene Industrie- und Gewerbebetriebe am Tag nicht eingehalten werden. Aufgrund dieser Vorbelastung, wird für den Tageszeitraum ein um 5 dB(A) höherer Immissionsrichtwert in Höhe von 60 dB(A) für die Wohnbebauung der Angelstraße für zumutbar gehalten. Für den Nachtzeitraum ist der Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes von 40 dB(A) einzuhalten.

Um diesen zumutbaren Immissionsrichtwert einhalten zu können, sind im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Sicherstellung der Nachbarschaftsverträglichkeit in Bezug auf Beeinträchtigungen durch Lärm getroffen worden:

- Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) wird bestimmt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Hierbei handelt es sich um eine Grobgliederung nach Nutzungsarten, die gemäß § 1 (5) BauNVO zulässig ist. Eine Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist durch diese Nutzungseinschränkung nicht erforderlich.
- Für das Sonstige Sondergebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von $L_{w} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $L_{w} = 39 \text{ dB(A)}$ nachts für das Sonstige Sondergebiet festgesetzt.

- Für die Anlieferzone Süd des Seilwolf-Centers an der Planstraße 'Alte Seilerei' sind Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Immissionswerte erforderlich. Durch eine schriftliche Festsetzung wird sicher gestellt, dass im gesamten südlichen Anlieferungsbe- reich der Einbau einer hochabsorbierenden Unterdecke erfolgt. Ferner sind die Decken im Bereich der Lkw-Anlieferzonen (Bereich mit Laderampen) an der Planstraße 'Alte Sei- lerei' mit einer hochabsorbierenden Verkleidung der Schallabsorptionsklasse C nach DIN EN ISO 11654 mit einem Schallabsorptionsgrad α_w gleich / größer 0.6 zu versehen.

Die Anlieferungszonen sind so zu errichten, dass nicht mehr als 4 Lkw zur gleichen Zeit be- bzw. entladen werden können.

Eine Erweiterung der Be- und Entladekapazitäten ist nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Erweiterung insgesamt keine oder nur unwesentliche Erhöhungen der Schallimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich der Angelstraße hervorgerufen werden. Unwesentlich ist jede Erhöhung des Beurteilungspegels die klei- ner als 2.05 dB(A) ist.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 21.12.2004 ist mittlerweile vorgesehen, das obere Parkdeck auch während der Nachtzeiten (22.00 bis 6.00) für den Kundenverkehr zu öffnen.

Eine Nutzung des vorgesehenen offenen Parkdecks im 1. Obergeschoss des geplanten Bauvorhabens im Sonstigen Sondergebiet (SO) ist für den Nachtzeitraum für Kunden zuläs- sig, soweit der im Bebauungsplan festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) von $LW'' = 39$ dB(A) in der Nacht eingehalten wird. Die Einhal- tung des IFSP wird gewährleistet durch die Umsetzung der im Lärmgutachten vom 24.03.2005 (Büro Masuch und Olbrisch) ermittelten Schutzmaßnahmen:

- An der Südseite des Parkdecks parallel zur Planstraße Alte Seilerei ist zwischen Gebäu- deteil G 1 und Spindel eine etwa 39 m lange Lärmschutzwand auf dem Parkdeck zu er- richten. Die Höhe muss mindestens 9,1 m über Angelstraße betragen.
- An der Ostseite des Getränkemarktes ist ebenfalls eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe muss mindestens 12,7 m über Angelstraße betragen.
- Der westliche Teil der Stellplatzanlage ist auf einer Breite von etwa 15 m mit einem Lärmschutzdach zu versehen. Damit das Lärmschutzdach auch den Lärm der weiter westlich gelegenen Stellplätze wirksam abschirmt, muss die westliche Begrenzung des Lärmschutzdaches (maßgebliche Beugungskante) eine Höhe von mindestens 11,0 m über Angelstraße aufweisen.
- Die Fahrbahnoberfläche des Parkdecks im OG darf nicht höher als 7,10 m über der An- gelstraße liegen.
- Zur Vermeidung von Abstrahlungen der Spindel muss diese weitgehend geschlossene Außenflächen aufweisen. Die nach Süden orientierten Außenwände müssen vollständig geschlossen ausgeführt werden. Dagegen sind Öffnungen in der nach Nordosten orien- tierten Außenfläche zulässig.
- Die zur Planstraße Alte Seilerei orientierte südliche Ausfahrt ist während der Nachtzeit mit einem Tor (kein Gitter) zu verschließen. Die Ausfahrt erfolgt in dieser Zeit über die Rhenaniastraße.
- Die genannten Lärmschutzeinrichtungen dürfen keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/ m² haben

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überall deutlich unterschritten. Die Lärmsituation wird - im Vergleich zum Bebauungsplan in der Sat- zungsfassung vom 21.12.2004, der kein Parken nach 22:00 Uhr auf dem Parkdeck vorsah - am Tag sogar an den untersuchten Gebäuden in der Angelstraße verbessert. In der Nacht verbessert sich die Lärmsituation an den meisten Gebäuden und nur in einem kleinen Be- reich findet ein kaum hörbarer Lärmpegelanstieg von 0.1 dB(A) statt.

Wenn Veränderungen der baulichen Struktur auf dem Parkdeck durchgeführt werden, müs- sen die Lärmschutzmaßnahmen im Einvernehmen mit der Stadt so angepasst werden, dass

die festgelegten Lärmwerte nicht überschritten werden und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Die Immissionen der umliegenden Verkehrsanlagen betreffen das gesamte Plangebiet. Die Lärmuntersuchung hat hierzu entsprechende Ausbreitungsberechnungen durchgeführt und Lärmpegelbereiche (siehe Planzeichnung und Abbildung in den Schriftlichen Hinweisen) bestimmt, in denen die Anforderungen der Luftschalldämmung (erforderliche resultierende Schalldämmmaße) der Außenbauteile festgelegt sind. Die Lärmpegelbereiche mit den zugeordneten erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen sind den Schriftlichen Hinweisen Nr. 4 zu entnehmen. So ist im Zusammenhang mit der DIN 4109 sicher gestellt, dass Bauwillige den erforderlichen passiven Schallschutz bei ihren Objekten berücksichtigen.

Dies gilt auch für ausnahmsweise im Sonstigen Sondergebiet zulässige Wohnnutzungen, z.B. für Eigentümer oder Bereitschaftspersonen.

Der Neubau der Planstraße 'Alte Seilerei' verursacht den höchsten Beurteilungspegel am Immissionsort IO 4 von 43,8 / 33,3 dB(A) tags/nachts für alle Geschosse. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts für reine und allgemeine Wohngebiete sind damit weit unterschritten. Handlungs- bzw. Festsetzungsbedarf im Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

Vorhandene Diskothek

Hinsichtlich der bestehenden Diskothek im eingeschränkten Gewerbegebiet haben die Prüfungen in der Lärmuntersuchung ergeben, dass die zulässigen Immissionsanteile während des Nachtzeitraumes schon durch den heutigen Betrieb erheblich überschritten werden. Für die Diskothek gilt Bestandsschutz. Im Fall einer behördlichen Überprüfung der Schallauswirkungen bzw. in künftigen Baugenehmigungsverfahren für Erweiterungen und/oder Veränderungen der Diskothek muss die Einhaltung der entsprechenden Immissionswerte der TA Lärm nachgewiesen werden.

Der Bestandsschutz für die Diskothek soll an diesem Standort im eingeschränkten Gewerbegebiet weiterhin gesichert sein (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

2.8 Standortalternativen / Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten gem. § 2a (1) Nr. 5 BauGB

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung einer innerstädtischen Gewerbebrache mit der gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand behoben wird. Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels im Planungsgebiet entspricht sowohl dem Flächennutzungsplan als auch dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim. Letzteres strebt die Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Stadtteilzentren an, so auch das Stadtteilzentrum Neckarau.

Die Auswahl und Ausweisung von geeigneten Standorten und die Prüfung von Standortalternativen fand somit bereits auf den übergeordneten Planungsebenen statt. Innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens war es daher nicht sinnvoll und erforderlich andere Lösungsmöglichkeiten zu prüfen.

2.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Wahl eines innerstädtischen und vorbelasteten Standortes hat die Stadt Mannheim einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen geleistet. Die schutzgutbezogene Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass durch das Vorhaben beim Schutzgut Menschen hinsichtlich Wohnumfeldsituation eine Verbesserung zu erwarten ist.

Bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist mit keiner wesentlichen Veränderung gegenüber der gegenwärtigen Situation zu rechnen.

Der Bodenhaushalt wird aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der Belastung durch Kontaminationen nicht weiter beeinträchtigt. Es wird, im Gegenteil, durch die teilweise Sanierung der kontaminierten Bereiche im Rahmen von Baumaßnahmen eine Verbesserung des Bodenhaushaltes erreicht.

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Da weder heute noch zukünftig in nennenswertem Umfang Niederschlagswasser auf dem Gelände versickern kann, bleibt der Status quo hinsichtlich des Grundwassers erhalten und es werden somit auch zukünftig keine Schadstoffe aus verunreinigten Bodenbereichen mobilisiert.

Hinsichtlich des Klimas ergeben sich durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowohl positive als auch negative Auswirkungen. Einerseits ist mit einer gewissen Erwärmung des Geländes durch den Wegfall der Dachbegrünung und der ursprünglich vorgesehenen Bäume entlang der Angelstraße zu rechnen, andererseits ergeben sich durch die Reduzierung der maximalen baulichen Höhen ventilatorische Verbesserungen.

Bezogen auf die Luftqualität ist festzustellen, dass keine immissionschutzrechtlich relevanten emittierenden Betriebe geplant sind und lediglich aus der deutlich intensiveren Nutzung des Gebietes ein größeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Aufgrund der Struktur der geplanten Bebauung ist von den Stellplätzen im Obergeschoss des Einkaufsbereiches keine maßgebende Erhöhung der Schadstoff- und Geruchsbelastung in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Beeinträchtigungen durch Lärm insbesondere auf die wohngenutzte Nachbarschaft an der Angelstraße. Zur Einhaltung eines zumutbaren Immissionsrichtwert in Höhe von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sind im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Sicherstellung der Nachbarschaftsverträglichkeit in Bezug auf Beeinträchtigungen durch Lärm getroffen worden.

Für die Diskothek, durch die die zulässigen Immissionsanteile schon durch den heutigen Betrieb in der Nacht erheblich überschritten werden, gilt Bestandsschutz. Im Falle von Erweiterungen oder Veränderungen der Diskothek muss im folgenden Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen werden.

Von dem Vorhaben ist keine Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft betroffen. Bezogen auf das Ortsbild wird durch die Fortführung der Bebauung ein städtebaulicher Missstand aufgehoben und das Erscheinungsbild und damit die städtische Attraktivität dieses Bereiches gesteigert.

Die Belange des Schutzes von Kulturgütern werden berücksichtigt, indem das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Seilwolff erhalten bleibt und in das Bauungskonzept integriert wird. Das leer stehende Gebäude wird somit saniert und einer neuen und langfristigen Nutzung zugeführt.

Sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG) sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei Berücksichtigung aller Umweltauswirkungen sowie der Vorbelastung des Standortes und der Begrünungsmaßnahmen eine Verträglichkeit des Vorhabens aus Sicht der Umweltvorsorge gegeben ist.

Anlage 1.1.1

SÜDKABEL

Südkabel GmbH · 68147 Mannheim

Stadt Mannheim
 Amt für Baurecht und Umweltschutz
 z.Hd. H. Braun
 Postfach 10 0035

68133 Mannheim

Ihr Ansprechpartner
 Martina Krause

Telefon +49 (0)621 8507 248 Telefax +49 (0)621 8507 418

Mobil +49 (0)173 2854 620

E-Mail
 martina.krause@suedkabel.com

Unser Zeichen
 MK Externer Brief deutsch.doc

Datum
 06.05.2004

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Betr.: Bebauungsplan 83/41 Südkabel GmbH (ehemals ABB Energiekabel GmbH)

Sehr geehrter Herr Braun,

ab 1.1.2004 hat die ABB Energiekabel GmbH den Gesellschafter gewechselt und firmiert nun unter Südkabel GmbH.

Lt. unserer Information wurde der o.g. Bebauungsplan geändert in gesichertes Industriegelände/Industriegebiet.

Wir bitten um Überprüfung und Bestätigung dieses Sachverhaltes.

Lt. Pressemitteilung Mannheimer Morgen hat der Fachbereich Bauverwaltung am 29.4.2004 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 83/49 „Seilwolff-Center“ in Mannheim Neckarau wieder aufzustellen.

Da wir direkte Angrenzer sind, muß sichergestellt sein, dass hieraus keine negativen Folgen auf unsere Aktivitäten auf unserem Areal entstehen können.

Mit freundlichen Grüßen

Südkabel GmbH

M. Krause
 M. Krause



Südkabel GmbH
 Rhenanlastraße 12-30
 68199 Mannheim
 Telefon 0621 / 8507-01
 Telefax 0621 / 8507-294

Banken:
 Dresdner Bank Mannheim (BLZ 670 800 50) 654 336 400
 Swift: DRESDEFF670 IBAN: DE 87 6708 0050 0854 336400
 Deutsche Bank Mannheim (BLZ 670 700 10) 040 567 000
 Swift: DEUTDESM IBAN: DE 08 6707 0010 0040 567000
 Commerzbank Mannheim (BLZ 670 400 31) 332 851 500
 Swift: COBADEFF670 IBAN: DE 66 6704 0031 0332 851500

UID-Nr:
 DE812113505
 Steuernummer:
 328/5958/0170

Handelsregister:
 Mannheim HRB 1261
 Geschäftsführer:
 Hans Wilms

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Die Vorsitzende



Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim • Postfach 10 00 35 • 68133 Mannheim

Stadt Mannheim
- Fachbereich Städtebau -
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Verbandsverwaltung

Telefon: (0621) 106846
(0621) 293-7298
Telefax: (0621) 293-47-7298

Email:
norbert.bensch@mannheim.de

- Datum u. Zeichen Ihres Schreibens
29.03.2004

Sachbearbeitung / Geschäftszeichen
Herr Bensch / 12.208

Datum
28.04.2004
Nv04ml03.doc

Bebauungsplan Nr. 83.49 "Seilwolff-Center" in Mannheim-Neckarau

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung haben wir an dem Zielkonzept des Flächennutzungsplans geprüft, das am 17.07.1997 für dieses Plangebiet von der Verbandsversammlung beschlossen wurde.

Um die Ziele des Flächennutzungsplanes zur Nahversorgung und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Hauptgeschäftslagen in den Ober- und Mittelzentren zur Geltung zu bringen, wurde damals festgelegt, dass im Plangebiet im Minimum ca. 10.000 m² Verkaufsfläche bereitzustellen sind, um diese integrierte Lage des Plangebiets zur Stärkung der Einzelhandelsattraktivität von Mannheim als Entwicklungschance ausschöpfen zu können. So war eine Shop in Shop-Zone von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und ein SB-Warenhaus von 5.500 m² Verkaufsfläche vorgesehen gewesen. Weiterhin gehörte zum damaligen Nutzungskonzept die Ergänzung mit Fachmärkten, die auch zentrenrelevante Sortimente führen konnten. Insgesamt sollte den Fachmärkten eine Verkaufsfläche von 3.500 m² zur Verfügung stehen.

- Der jetzt vorgelegte Bebauungsplan mit seinem Konzept zum Einzelhandel beabsichtigt, das von der Flächennutzungsplanung gesehene Minimum umzusetzen. Somit wird diese Mannheimer Standortlage entsprechend der Zielvorgabe des Flächennutzungsplans für die Stärkung und Sicherung der Einzelhandelsattraktivität des Oberzentrums genutzt.

Die aktuell durchgeführte Untersuchung zur Klärung der städtebaulichen Wirkungen des jetzt neu konzipierten Einkaufszentrums bestätigt die Qualität der Standortlage für den Einzelhandel und zeigt auf, dass die Nahversorgung verbessert sowie die Funktion des Oberzentrums gestützt wird. Es entstehen keine Wirkungen, die die festgelegte Zentrenhierarchie für unseren Verdichtungsraum negativ beeinflussen würden.

Nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahn:
Neckartor, Kurpfalzbrücke, Gewerkschaftshaus, Nationaltheater;
für OEG: Collini-Center, Nationaltheater; nächstgelegene öffentliche
Parkmöglichkeit - auch für Behinderte: Parkplatz Collini-Center (nur
gegen Entgelt) Einf. Collinstr.

Dienstgebäude:
Collini-Center, Collinstr. 1, 68161 Mannheim.
Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns fern-
mündlich montags bis donnerstags von 9.00 - 12.00
und 14.00 - 15.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr.

Anlage 1.2.1

- 2 -

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Anregungen haben wir keine vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

Beate Weber
Oberbürgermeisterin

Anlage 1.2.2



**Regionalverband
Rhein-Neckar-Odenwald**
Korperschaft des
öffentlichen Rechts

Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald • Postfach 10 26 36 • 68026 Mannheim

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Postfach 1000035

68133 Mannheim

Der Verbandsdirektor

Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

P 7 20 21 (Planken)
68161 Mannheim

Tel. (0621) 1 07 08 - 0
Fax: (0621) 1 07 08-34

Hankverbindung:
Sparkasse Rhein-Neckar Nord
Kto.Nr.: 30 161 068
BLZ: 670 505 05

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefon-Durchwahl	Datum
61.2/61.26.1-83.49	26.03.04	63.2	Herr Hopfauf	-48	07.05.2004

Bebauungsplan Nr. 83.49 „Seilwolf-Center“ in Mannheim-Neckarau
hier: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen, einschließlich Prüfung der Umweltverträglichkeit sowie der Kinderfreundlichkeit sowie Sozialverträglichkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der uns mit Schreiben vom 26.03.2004 zur Stellungnahme vorgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 83.49 „Seilwolf-Center“ entspricht in seinem Geltungsbereich und hinsichtlich seiner Zielsetzungen dem auf Grundlage des § 7 BauGB-MaßnahmenG bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 „Alte Seilerei“ für die Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Seilwolf zwischen Rhenaniastraße und Angelstraße in Mannheim-Neckarau und soll diesen nunmehr auf der Basis der aktuellen Rechtsgrundlage ersetzen.

Bereits mit der Aufstellung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 83/35 „Alte Seilerei“ sollte die Einzelhandelsentwicklung auf den ehemaligen Gewerbeflächen an dem verkehrsgünstig gelegenen und städtebaulich integrierten Standort und in Nachbarschaft des Wohn- und Einzelhandelsbereichs von Alt-Neckarau gestärkt und zur Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums beigetragen werden.

Da mit dem aktuellen Bebauungsplan-Entwurf vergleichbare Ziele verfolgt werden, das Vorhaben dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim, dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sowie auch der geplanten Teilfortschreibung des Regionalplans Rhein-Neckar-Odenwald, Plankapitel 2.2.5 „Einzelhandelsgroßprojekte“ entspricht (und überdies der Umfang der für Einzelhandel vorgesehenen Flächen gegenüber dem bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 stark reduziert wurde), stimmen wir diesem Planentwurf zu.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere bisherigen Stellungnahmen, zuletzt vom 23.01.1997, in gleicher Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Manfred Hopfauf



LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG -Außenstelle Karlsruhe-

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe
Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Karlsruhe, 29.04.2004
Durchwahl (0 721) 926- 4848
Name: Dr. Folke Damminger
e-mail: folke.damminger@lda.bwl.de
Aktenzeichen: **26/Da/063-04**
(Bitte bei Antwort angeben)

Bebauungsplan Nr. 83.49 „Seilwolff-Center“

Ihr Schreiben vom 26.03.04, Az. 61.2/61,26,1-83.49

Sehr geehrte Damen und Herren,

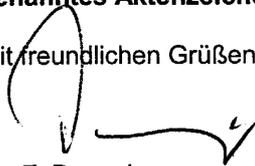
vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planunterlagen. Aus dem Planungsgebiet sind nach Stand unserer Akten keine archäologischen Denkmäler bekannt. Was die Belange der Archäologischen Denkmalpflege angeht, äußern die zuständigen Referate des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg (Ref. 22, 26) daher keine grundsätzlichen Bedenken zu der oben genannten Planung.

Sollten jedoch in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

Die Planunterlagen wurden an das Referat 12, Bau- und Kunstdenkmalpflege, weitergereicht. Von dort wird Ihnen gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme zugehen.

Bitte geben Sie bei weiterem Schriftwechsel (z.B. Änderung, Erweiterung etc.) oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. F. Damminger

Nachrichtlich zur Kenntnisnahme an:

- Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Mannheim, Postfach 10 00 35, 68133 Mannheim
- Ref. 12, Vorbach



STAATLICHES GEWERBEAUF SICHTSAMT MANNHEIM
- Amt für Arbeits- und Umweltschutz -

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt • Postfach 10 12 38 • 68012 Mannheim

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Mannheim, 21.04.2004

Aktenzeichen: 2516/4/EI

Bearbeiter/in: Herr Ebel

Durchwahl: 0621/292-4346

e-mail:

Rolf.Ebel@gaama.gaa.bwl.de

Bebauungsplan Nr.83.49, „Seilwolff-Center“ in Mannheim-Neckarau
- Durchführung der UVP-VP

Ihr Schreiben vom 26.03.2004, Az.: 61.2/61.26.1-83.49

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf Grund des o.g. Vorhabens (Errichtung eines Einkaufszentrums, Fachmärkte und Shop-Zeile, Parkdeck) ist von der Ansiedlung des Centers und dem damit zusammenhängenden Liefer- und Abholverkehr u.E. zu erwarten:

- a) Lärmemissionen beim Ausscheren aus und Einfügen in den Verkehr und auf dem Centergelände, inkl. Parkdeck
- b) Gewerbelärm im Umfeld der Ansiedlung

Die veränderte Situation gegenüber der Randbebauung sollte, wie bereits in Ihrem Schreiben aufgeführt, durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht werden. Da hier keine diesbezüglichen Messwerte bekannt sind, kann eine über die obigen Annahmen hinausgehende Aussage zur Umweltverträglichkeit in Bezug auf Lärm und Geruchsemissionen von hier aus nicht getroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ebel

Dienstgebäude:
68165 Mannheim
Augustaanlage 22-24

Telefon: 0621 / 292-4301
Telefax: 0621 / 292-4617
e-mail: poststelle@gaama.gaa.bwl.de
Internet: www.gaa.baden-wuerttemberg.de

Bushaltestelle:
„Am Friedrichsplatz“
Linie L, M und N



Rohrnetze / Anlagen
MVV 6.22

Sachbearbeiter:
Hr. Baumgart

Lfd.Nr.: 2661
Mannheim, den 02.06.2004
Tel. (0621) 290-2063 / FAX (0621) 290-3237

Betreff: Bebauungsplan Nr. 83.49 „Seilwolff-Center“ in MA-Neckarau;
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen, einschließlich Prüfung der Umweltverträglichkeit sowie der Kinderfreundlichkeit sowie Sozialverträglichkeit.

Bezug: Schreiben Stadt Mannheim FB.-Städtebau vom 26.03.2004

Stellungnahme:

Zum o.g. Betreff nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die UVP und die KSVP bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Allgemein weisen wir jedoch darauf hin, dass in den umliegenden Straßen bereits Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen verlegt sind.

Anbei ein DIN-A2 Bestandsplanausschnitt, M 1:750, der v.g. Versorgungsleitungen im betreffenden Bereich zur Orientierung.

Eventuelle Leitungssicherungsmaßnahmen während der Bauphase sind u.E. notwendig und gehen zu Lasten des Verursachers.

Detaillierte Angaben zu Leitungsumlegungen sind jedoch erst an Hand von Ausführungsplänen bzw. im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Baumpflanzungen kann nur zugestimmt werden, wenn die Ausführungen des DVGW-Regelwerkes 125 eingehalten werden.

Im übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 30.03.1993 und 07.07.1993, sowie auf die Stellungnahme vom 29.01.1997 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83/35 VE – Alte Seilerei.

Des weiteren bitten wir Sie, uns im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

i. A. Baumgart

MVV 6.22

Anlage



MVV-Netzinformation

Nur für Planungswecke
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel.: 0421-270-1700 oder Email: planausbau@mvv.de

Gas, Wasser, Fernwärme

Skalstab 1:250
Bearbeiter: WVF/S11
02.06.2011 11:40:00

Anlage 1.2.6

Bereich: Strom-/Telekommunikationsanlagen/-netze Lfd.Nr. 2661

Abt.: Sachbearbeiter/in :
Tel. Mannheim, den 13.04.2004

6.23 Brandes 290-2309

Betreff: Seilwolffgelände / Bebauungsplan Nr. 83.49
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentl. Belange und sonstige Stellen, einschl. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Vorgang: Schreiben Stadt MA FB-Städtebau vom 26.03.04

Stellungnahme

Gegen Ihre Baumaßnahme haben wir keine grundsätzlichen Einwände.

Vorwiegend in der Angelstr., sind beiderseits im Gehweg, mehrere 20kV-/1 kV-/FM-Kabel, sowie TK-Rohre der MVV verlegt.
Das bedeutet auch das eine Baumpflanzung, gemäss der Baumschutzordnung, nicht statthaft ist. Der **Mindestabstand (Baumachse/Kabel) von 2,5m** ist u.E. nirgends einzuhalten.

Die Bauausführung ist möglichst so zu wählen, dass keine Kabelumlegungen anfallen, deren **Kosten zu Lasten des Verursachers** gehen.

Die bereits geplante Erschliessung sollte, mit uns, neu überdacht werden.

Im Bereich des geplanten Parkplatzes stehen 2 in-Betrieb-befindliche Trafostationen mit Anschlusskabeln.

- 1.) Station F 170 Bauprovisorium
 - 2.) Station F 97 versorgt die Disco Connexion (Änderung auf 1kV-Anschluss realisierbar/ Kostenersatz)
- Der Verbleib dieser Stationen, auch zeitlich, ist mit uns abzustimmen.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass bei Kreuzungen die vorgeschriebene Kabelüberdeckung von (20 kV-Kabel =0,5m / 1 kV- u. TK-Kabel =0,3m) nicht unterschritten wird. Ebenso sind, bei Parallelverlegung die Mindest - bzw. Schutzabstände (0,5m) zu unseren Leitungen und Versorgungseinrichtungen unbedingt einzuhalten.

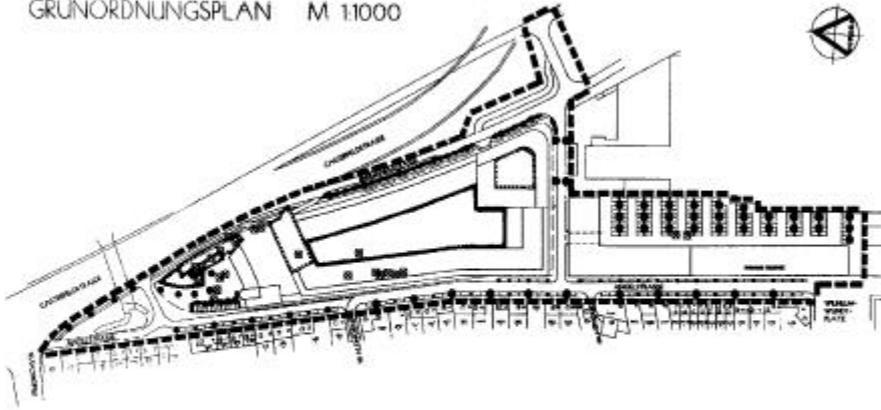
Im Bereich unserer Kabel sind die Grabarbeiten von Hand auszuführen.
Die bauausführende Firma hat vor Baubeginn die Bestandsunterlagen bei uns einzusehen.

Rechtzeitig vor Baubeginn, sowie bei Kreuzungen und bei Unterschreitung der Mindestabstände zu unseren Kabeln, ist **MVV-E 5.22** (Tel. 290-2178), zu verständigen.

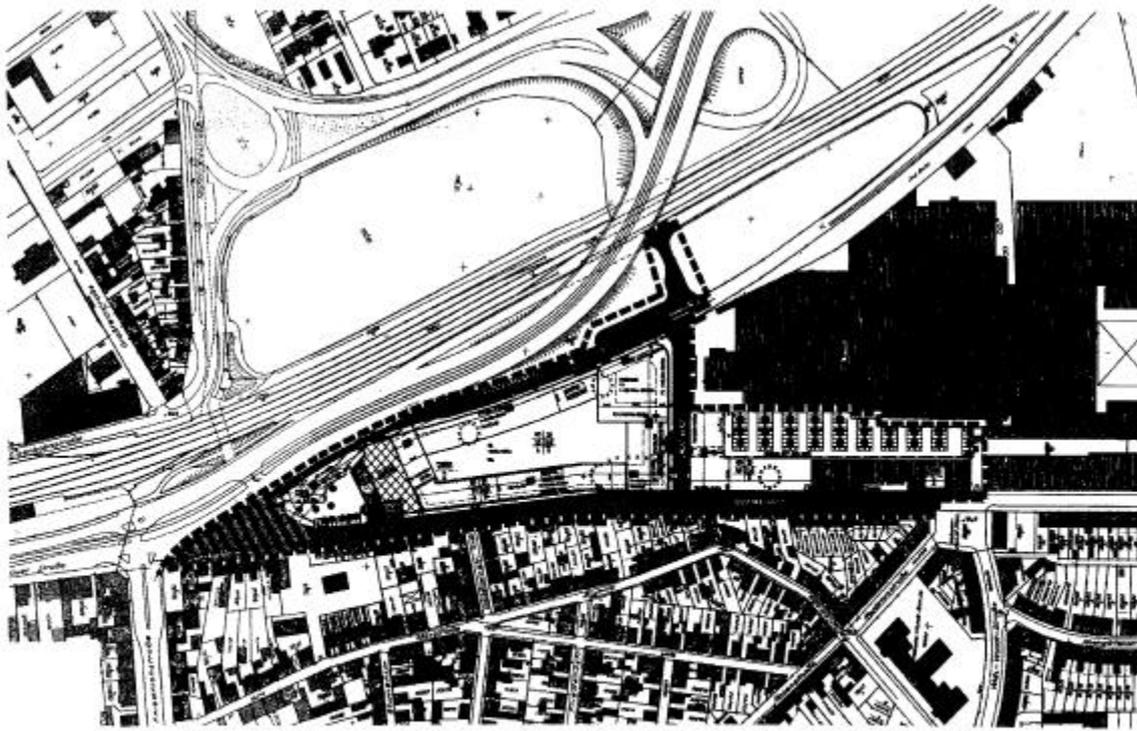
MVV-E 6.23

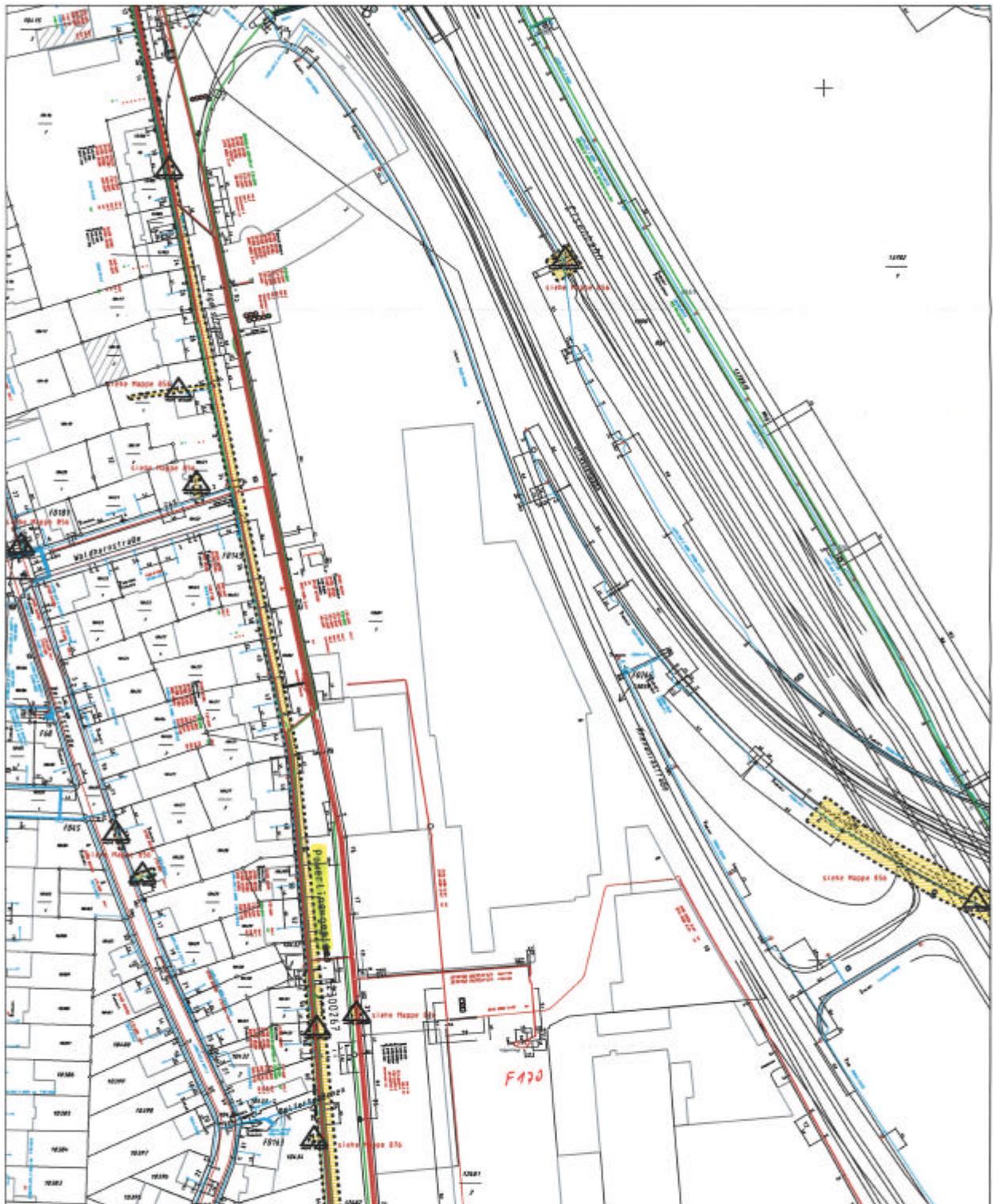
Anlage

GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000



- 1. BEZUGSSTADTPLAN
- 2. BEZUGSSTADTPLAN
- 3. BEZUGSSTADTPLAN
- 4. BEZUGSSTADTPLAN
- 5. BEZUGSSTADTPLAN
- 6. BEZUGSSTADTPLAN
- 7. BEZUGSSTADTPLAN
- 8. BEZUGSSTADTPLAN
- 9. BEZUGSSTADTPLAN
- 10. BEZUGSSTADTPLAN
- 11. BEZUGSSTADTPLAN
- 12. BEZUGSSTADTPLAN
- 13. BEZUGSSTADTPLAN
- 14. BEZUGSSTADTPLAN
- 15. BEZUGSSTADTPLAN
- 16. BEZUGSSTADTPLAN
- 17. BEZUGSSTADTPLAN
- 18. BEZUGSSTADTPLAN
- 19. BEZUGSSTADTPLAN
- 20. BEZUGSSTADTPLAN
- 21. BEZUGSSTADTPLAN
- 22. BEZUGSSTADTPLAN
- 23. BEZUGSSTADTPLAN
- 24. BEZUGSSTADTPLAN
- 25. BEZUGSSTADTPLAN
- 26. BEZUGSSTADTPLAN
- 27. BEZUGSSTADTPLAN
- 28. BEZUGSSTADTPLAN
- 29. BEZUGSSTADTPLAN
- 30. BEZUGSSTADTPLAN
- 31. BEZUGSSTADTPLAN
- 32. BEZUGSSTADTPLAN
- 33. BEZUGSSTADTPLAN
- 34. BEZUGSSTADTPLAN
- 35. BEZUGSSTADTPLAN
- 36. BEZUGSSTADTPLAN
- 37. BEZUGSSTADTPLAN
- 38. BEZUGSSTADTPLAN
- 39. BEZUGSSTADTPLAN
- 40. BEZUGSSTADTPLAN
- 41. BEZUGSSTADTPLAN
- 42. BEZUGSSTADTPLAN
- 43. BEZUGSSTADTPLAN
- 44. BEZUGSSTADTPLAN
- 45. BEZUGSSTADTPLAN
- 46. BEZUGSSTADTPLAN
- 47. BEZUGSSTADTPLAN
- 48. BEZUGSSTADTPLAN
- 49. BEZUGSSTADTPLAN
- 50. BEZUGSSTADTPLAN
- 51. BEZUGSSTADTPLAN
- 52. BEZUGSSTADTPLAN
- 53. BEZUGSSTADTPLAN
- 54. BEZUGSSTADTPLAN
- 55. BEZUGSSTADTPLAN
- 56. BEZUGSSTADTPLAN
- 57. BEZUGSSTADTPLAN
- 58. BEZUGSSTADTPLAN
- 59. BEZUGSSTADTPLAN
- 60. BEZUGSSTADTPLAN
- 61. BEZUGSSTADTPLAN
- 62. BEZUGSSTADTPLAN
- 63. BEZUGSSTADTPLAN
- 64. BEZUGSSTADTPLAN
- 65. BEZUGSSTADTPLAN
- 66. BEZUGSSTADTPLAN
- 67. BEZUGSSTADTPLAN
- 68. BEZUGSSTADTPLAN
- 69. BEZUGSSTADTPLAN
- 70. BEZUGSSTADTPLAN
- 71. BEZUGSSTADTPLAN
- 72. BEZUGSSTADTPLAN
- 73. BEZUGSSTADTPLAN
- 74. BEZUGSSTADTPLAN
- 75. BEZUGSSTADTPLAN
- 76. BEZUGSSTADTPLAN
- 77. BEZUGSSTADTPLAN
- 78. BEZUGSSTADTPLAN
- 79. BEZUGSSTADTPLAN
- 80. BEZUGSSTADTPLAN
- 81. BEZUGSSTADTPLAN
- 82. BEZUGSSTADTPLAN
- 83. BEZUGSSTADTPLAN
- 84. BEZUGSSTADTPLAN
- 85. BEZUGSSTADTPLAN
- 86. BEZUGSSTADTPLAN
- 87. BEZUGSSTADTPLAN
- 88. BEZUGSSTADTPLAN
- 89. BEZUGSSTADTPLAN
- 90. BEZUGSSTADTPLAN
- 91. BEZUGSSTADTPLAN
- 92. BEZUGSSTADTPLAN
- 93. BEZUGSSTADTPLAN
- 94. BEZUGSSTADTPLAN
- 95. BEZUGSSTADTPLAN
- 96. BEZUGSSTADTPLAN
- 97. BEZUGSSTADTPLAN
- 98. BEZUGSSTADTPLAN
- 99. BEZUGSSTADTPLAN
- 100. BEZUGSSTADTPLAN



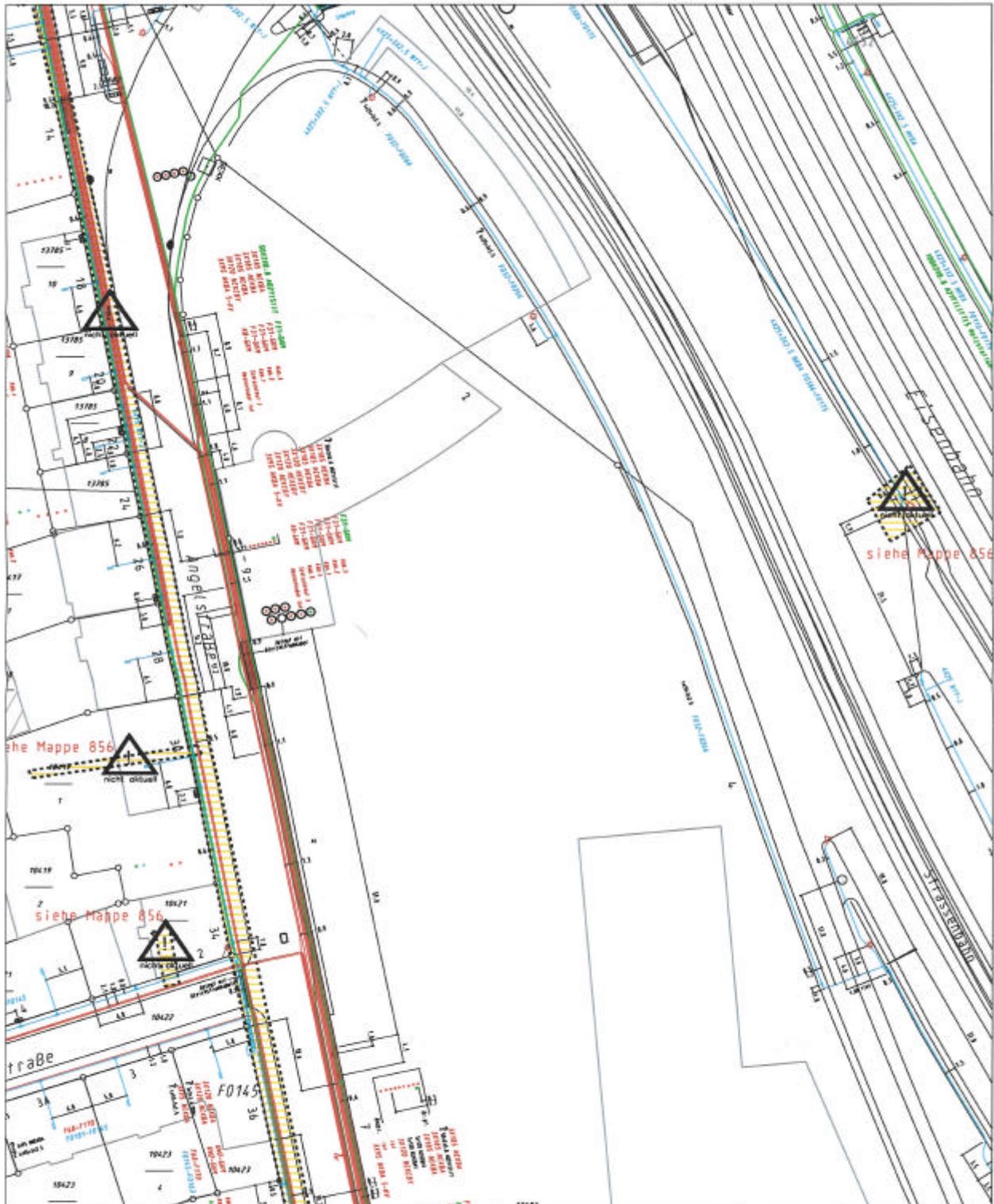


MVV-Netzinformation

Strom Telekom

Nur für Planungszwecke
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planzskun1@mvv.de

Maßstab 1:1000
Bearbeiter: MV92237
31.03.04 14:51:17



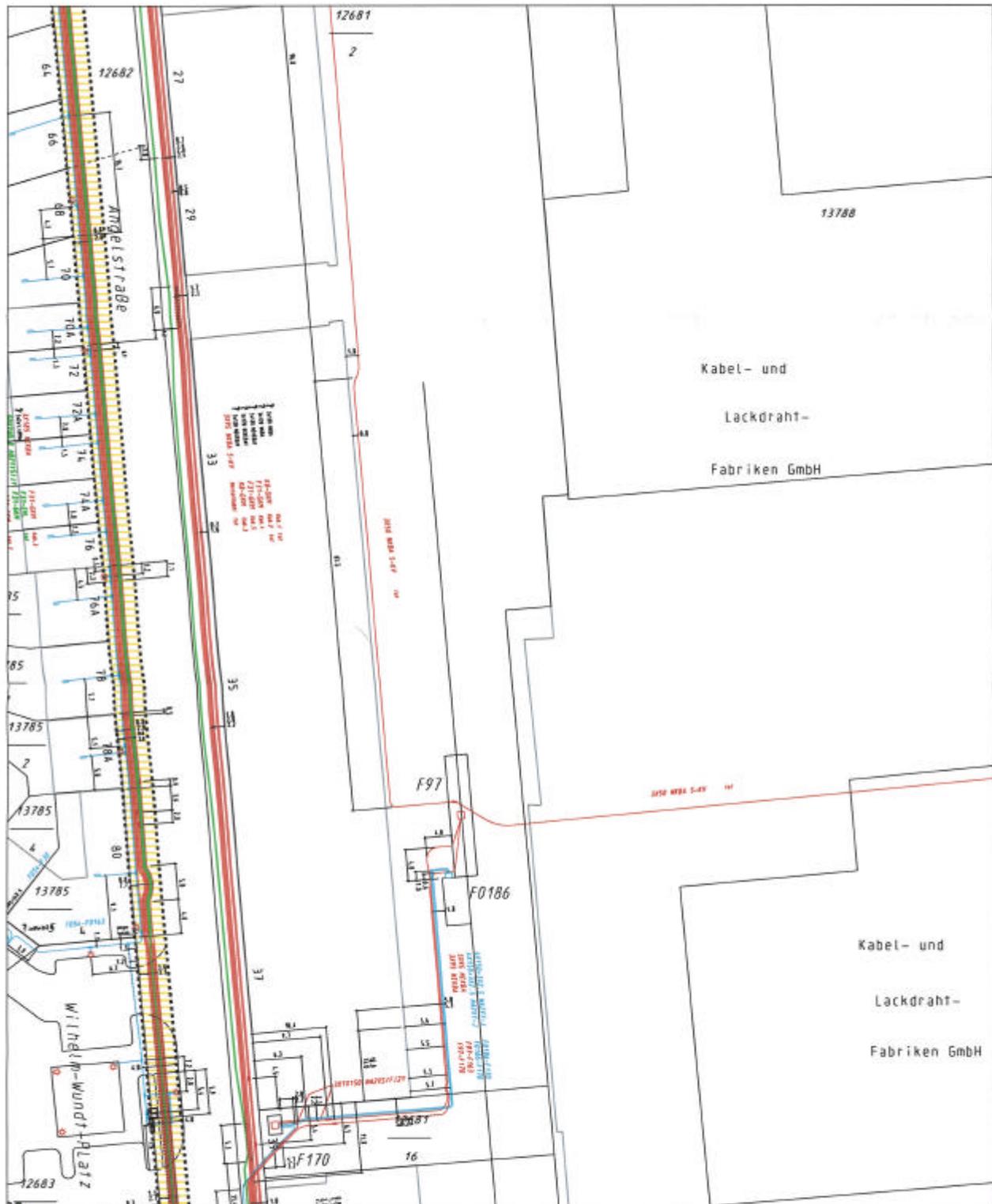
MVV-Netzinformation

Strom Telekom

Nur für Planungszwecke
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planskunt@mvv.de

Maßstab 1:500
Bearbeiter: MVV2237
11.03.04 14:55:04

Anlage 1.2.6

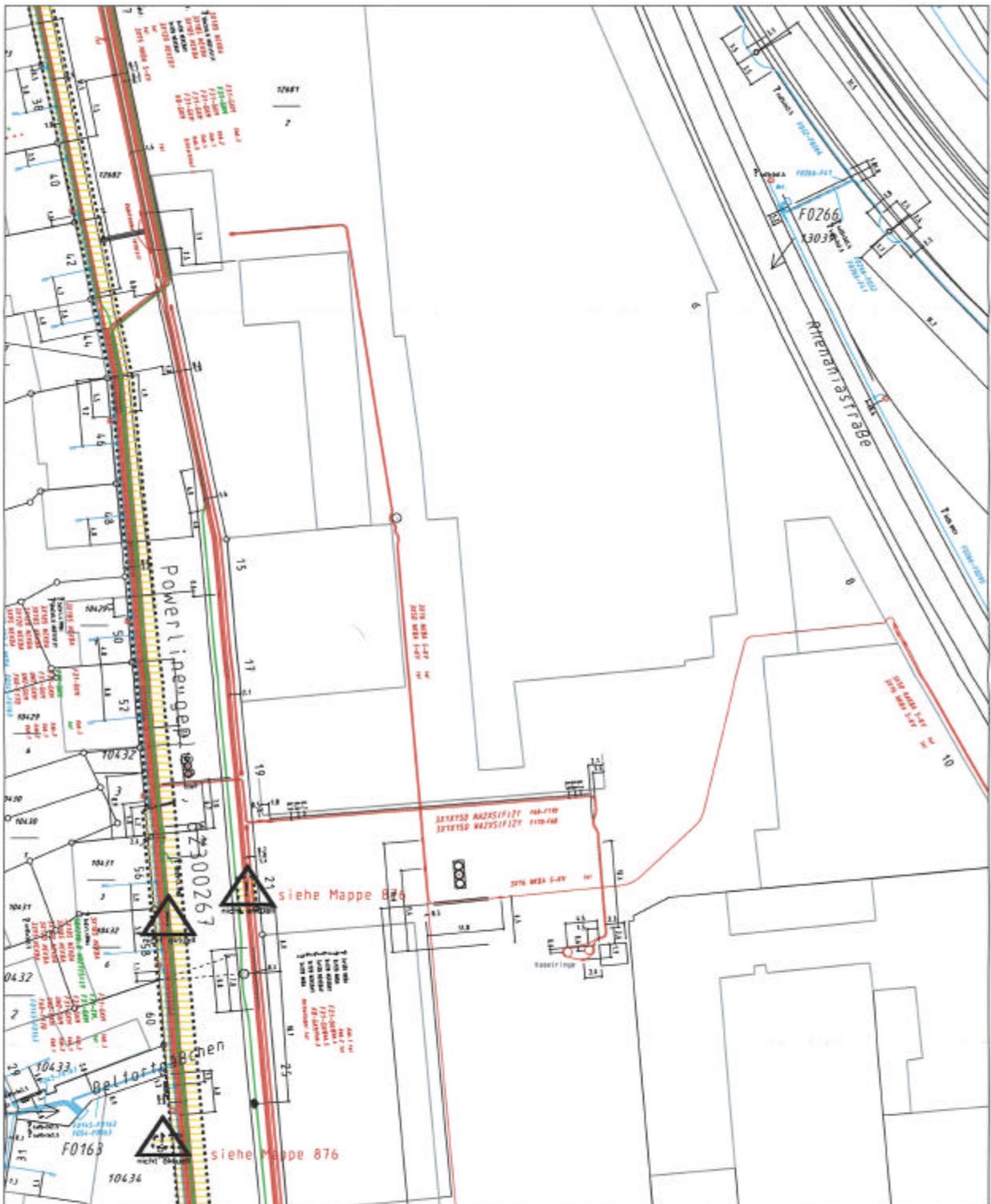


MVV-Netzinformation

Strom Telekom

Nur für Planungszwecke
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de

Maßstab 1:500
Bearbeiter: MVV2237
21.09.04 15:08:43



MVV-Netzinformation

Nur für Planungszwecke
 Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
 Bei Rückfragen: Tel. 0621-298-3700 oder Email planauskunft@mvv.de

Siron Telekom

Maßstab 1:500
 Bearbeiter: MV92237
 31.05.04 15:00:35

Anlage 1.2.7



**Privat- und Geschäftskunden,
1.10.06**

**Sachbearbeiter:
Hr. Gundel**

**Lfd.Nr. 2661
Mannheim, 19.04.2004
Tel. 0621 290-2642 / FAX 0621 290-3057**

**Betreff: Bebauungsplan Nr.83/49 „Seilwolff-Center in MA-Neckarau“
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Be-
lange und sonstigen Stellen, einschließlich Prüfung der Umweltver-
träglichkeit sowie der Kinderfreundlichkeit sowie Sozialverträglich-
keit.**

Bezug: Schreiben Stadt Mannheim FB.-Städtebau vom 26.03.2004

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.83/49 „Seilwolff-Center“ ist in unserem Versor-
gungskonzept als Fernwärme-Vorzugsgebiet ausgewiesen, eine leitungsgebundene Versorgung
mit Fernwärme ist somit möglich.

Ein Anschluss an die tangierende Gasverteilleitung in der Angelstraße zwischen der Waldhorn-
straße und der Aufeldstraße kann dagegen nicht empfohlen werden. Die hier vorhandene Erd-
gasleitung ist nach unserem Versorgungskonzept mittelfristig zur Stilllegung vorgesehen. Somit
ist eine Gasversorgung in diesem Bereich auf Dauer nicht gesichert.

Mit freundlichen Grüßen

MVV Energie AG

i. V.


Bernhard Schumacher
Leiter Vertrieb

i. A.


Manfred Gundel
Vertrieb Privat- und Geschäftskunden



Deutsche Telekom AG, T-Com
68123 Mannheim

Stadt Mannheim
- FB Städtebau -
z.Hd. H. Becker
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

---	Ihre Referenzen	Az:61.2/61.26.1-83.49/H. Becker/Ihr Schreiben vom 26.03.04
	Unser Zeichen	PTI 13/ PM-16/ 51389/ Bernd Kittlaus (bitte immer angeben)
	Durchwahl	(06 21) 2 94 - 56 35
	Datum	06. Mai 2004
	Betreff	Bebauungsplan Nr.83.49 hier: Korrektur unserer Stellungnahme vom 13. April 2004

Sehr geehrter Herr Becker,

anbei erhalten Sie entsprechend unserem Telefonat vom 21. April 2004 einen Detailplan, aus dem unsere Kabel, die nördlich des bestehenden Baudenkmals verlaufen, ersichtlich sind.

Entgegen unserer ersten Stellungnahme verlaufen die Kabel im Grundstücksbereich nicht mehr in einer Kabelkanalanlage, sondern sind provisorisch am Bauzaun befestigt.

Bei den zurückliegenden Koordinierungsabsprachen zwischen der Deutschen Telekom AG und dem damaligen Bauträger wurde eine für die Deutsche Telekom AG kostenneutrale Erdrückverlegung entlang der entstehenden Gebäude vereinbart.

Um terminliche Verzögerungen durch notwendig werdende Baumaßnahmen seitens der Deutschen Telekom AG im Zusammenhang mit diesen Telekommunikationslinien so gering wie möglich zu halten, bitten wir, Ihre Maßnahmen in enger Zusammenarbeit mit unserer Planung (Ansprechpartner: Herr Kaiser, Leiter Team Planung, Projektierung und Baubegleitung (PPB), Tel (0621) 294 - 6110) zu koordinieren und durchzuführen.

	...
Heusanschrift	Deutsche Telekom AG
Postanschrift	T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstraße 210-220, 68163 Mannheim
Telekontakte	68123 Mannheim
Konten	Telefon:+49 621 294-5752, Telefax:+49 621 294-5754, Internet: www.tcom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 65), Kto.-Nr. 166 150-660
Vorstand	Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)
Handelsregister	Kai-Uwe Ricke (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender), Thomas Hotrop, Dr. Heinz Klinkhammer, Rane Obermann, Konrad F. Reiss
	Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt-IdNr. DE 123475223
	Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000 und DIN EN ISO 14001:1996

Anlage 1.2.8

• • • • T • • Com •

Datum 06. Mai 2004
Empfänger Stadt Mannheim
Blatt 2

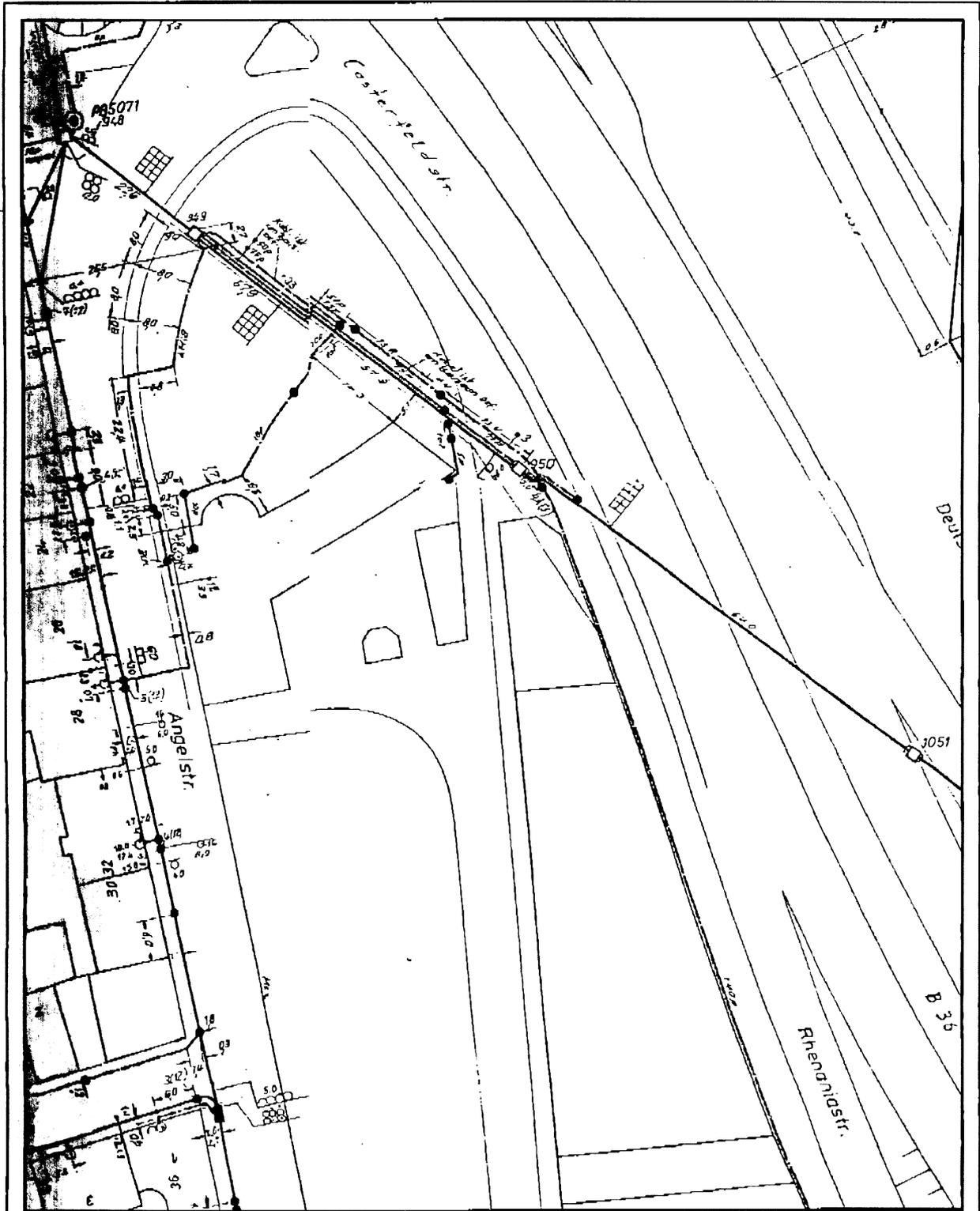
Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Bernd Kittlaus*

Bernd Kittlaus

Anlage

Detailplan M 1:500



T · · Com ·

AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI ML		Lageplan	
PTI			
ONE	621 Mannheim		
Bemerkung:	51959 M4-Niederbau Bpl Nr.83/49 (alte Seilereie)	AsB	85
		Vsb	621B
		Name	Klaus.Dernd
		Datum	21.04.2004
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	

VCD Rhein-Neckar e. V., Ortsgruppe Mannheim-Neckarau

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 83.49 „Seilwolff-Center“ in Mannheim-Neckarau

Wir bedanken uns für die Zurverfügungstellung der Bebauungsplanunterlagen, die wir mit großer Aufmerksamkeit durchgesehen haben. Wir leiten Ihnen hiermit fristgerecht unsere Stellungnahme zum Bebauungsplansplan-Vorentwurf Nr. 83.49 mit der Bitte um Berücksichtigung zu.

Wenn wie im Vorentwurf angegeben der Anteil Pkw-fahrender Kunden mit 65 % angesetzt ist, bedeutet dies, dass 35 % der Kunden zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem öffentlichen Nahverkehr zum Seilwolff-Center gelangen werden. Für diese 35 % Kunden sind uns die Aussagen im Vorentwurf eindeutig zu wenig und unkonkret, weshalb unsere Stellungnahme insbesondere auf diesen Bereich abzielt.

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass ein Einkaufszentrum nicht auf der grünen Wiese, sondern auf einer Industriebrache in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtteil gebaut wird. Die Voraussetzung zu einer gleichermaßen guten Anbindung mit verschiedenen Verkehrsmittel ist hier in ausgezeichneter Weise gegeben. Nun muss unter Berücksichtigung der verschiedenen Stellungnahmen die Ausgestaltung und Konkretisierung des Bebauungsplans zur Verwirklichung dieses wichtigen Zieles erfolgen.

1. Anbindung des „Seilwolff-Centers“ zu Fuß, mit Rad und per ÖPNV

Da die verkehrstechnische Anbindung des Seilwolff-Centers mit Pkw sowie Anliefer-Lkw von Süden/Südosten erfolgt, sollte die Anbindung zu Fuß, mit dem Rad und mit dem öffentlichen Nahverkehr als Gegenpol von Norden/Nordwesten ganz deutlich betont werden.

a) Anbindung an die Morchfeldunterführung, an die östliche Friedrichstraße und an den ÖPNV

Die bisherige Anbindung des Geländes zu Fuß und per Rad nach Norden ist durch eine große Trennwirkung durch die bestehenden Straßen gekennzeichnet. Um dies zu vermeiden sollte die **Anbindung Angelstraße in die Friedrichstraße ganz gesperrt** und als Fußgängerzone mit ansprechendem Straßenbelag gestaltet werden. Die **Anbindung Angelstraße an die Casterfeldstraße** sollte in der Straßenbreite **auf ein Mindestmaß reduziert** werden und zumindestens als **verkehrsberuhigt** ausgewiesen werden sowie mit einer Pflasterung versehen werden. Mit Realisierung

eines behinderten- und radgerechten Zugangs zur Morchfeldunterführung kann sich hier ein sehr einladender, **fuß- und fahrradfreundlicher Zugang zum Seilwolf-Center** ergeben. Neben der auch in der Beschreibung erwähnten aber leider nicht weiter ausgeführten neuen Gestaltung der Stadtbahnhaltestelle „Friedrichstraße“ mit möglicher Einfädelung der Buslinie B setzt sich der VCD für einen behinderten- und radgerechten Zugang zu den Bahnsteigen des Bahnhofs Neckarau per Rampen von der Morchfeldunterführung aus ein. Mit einer Aufwertung des Bahnhofs Neckarau zu einem S-Bahnhof wird dann ein **optimaler ÖPNV-Umsteige-Knoten** für Neckarau entstehen, der sicherlich einen bedeutenden Beitrag zur Attraktivität des Seilwolf-Centers leisten wird. Nicht zu letzt darf im Verkehrskonzept für das Seilwolffgelände ein auch von Prof. Hupfer angedachter Stadtteilbus nicht unberücksichtigt bleiben. Es sollte beim Straßenkonzept die Möglichkeit **offengehalten** werden, einen **Stadtteilbus** vom Hallenbad über die Angelstraße kommend am südlichen Ende des Einkaufszentrums halten zu lassen - bevorzugt Schnittpunkt Angelstraße/Planstraße - und dann weiter in die Stadtbahn-/Bushaltestelle Friedrichstraße zu führen.

b) Anbindung an westliche Friedrichstraße/Marktplatz

Neben der Anbindung an die östliche Friedrichstraße nach Norden muss auch eine Anbindung des Seilwolf-Centers zu Fuß und per Rad nach Westen an die westliche Friedrichstraße und an den Marktplatz sowie an das Kappesviertel von Alt-Neckarau Berücksichtigung finden und attraktiviert werden. Deshalb sollte die **nördliche Angelstraße** zumindest zwischen Waldhornstraße und Casterfeldstraße als **verkehrsberuhigt** ausgewiesen und mit Pflaster versehen werden. Da die Angelstraße auch offizieller Schulweg aus dem Morchfeldgebiet zur Wilhelm-Wundt-Schule ist, kommt diese Verkehrsberuhigung auch den Schülern und Jugendlichen zu Gute. Der weitere Fuß- und Radweg zur westlichen Friedrichstraße/Marktplatz (Waldhornstraße, Schmiedgasse und ggf. auch die Ratschreibergasse sowie die nördliche Maxstraße) sollte entweder ebenfalls als **verkehrsberuhigt** ausgewiesen oder zumindest **mit einem breiten, nicht zuparkbarem Fußweg** (Pfosten gegen Gehwegparken) ausgestattet werden. Bei nicht verkehrsberuhigten Straßen sollten an geeigneten Stellen wie z. B. Einmündung Waldhornstraße in die Angelstraße **Querungshilfen** in Form von **verengtem Straßenquerschnitt und Zebrastreifen** erfolgen. Zur deutlichen Betonung der fußläufige Anbindung an Alt-Neckarau/Kappesviertel sollte unbedingt ein **weiterer Hauptzugang** zur Einkaufs-Mall in **direkter Verlängerung zur Waldhornstraße** berücksichtigt werden, der auch architektonisch hervorgehoben werden sollte.

c) Fahrradabstellmöglichkeiten und Anbindung mit dem Rad

Wegen einer fehlenden Fahrradabstellplatzsatzung in Mannheim enthält der Bebauungsplan leider keine Aussage zu herzustellenden Fahrradabstellanlagen. Ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten müssen aber für einen attraktiven Radfahrer-

Zugang zum Seilwolff-Center geschaffen werden. Dabei halten wir als Ort für **eine größere Fahrradabstellanlage** einen Teil des **Platzes nördlich des denkmalgeschützten Seilwolff-Gebäudes** als sehr geeignet an. Hier an der Schnittstelle zwischen Seilwolffgelände und Morchfeldunterführung dienen die Fahrradabstellanlagen den Besuchern des Einkaufszentrums als auch gleichzeitig den Nutzer des wie unter a) beschriebenen ÖPNV-Knotens. Letzteres hat für das Einkaufszentrum den Vorteil, das es für die Bike&Ride-Nutzer einfach bequem ist, nach oder vor Nutzung von S-Bahn/Stadtbahn/Bus das Fahrrad abgeschlossen zu lassen und im Einkaufszentrum einzukaufen. **Kleinere Fahrradabstellanlagen** – zumindest in der Fläche eines Autostellplatzes – sollten an allen **weiteren Zugängen** zur Einkaufs-Mall eingerichtet werden.

An den Zulaufstraßen zum Seilwolff-Center ist der Radverkehr zu berücksichtigen. Ein altes Thema ist dabei die **behinderten- und radfahrgerechte Umgestaltung der Morchfeldunterführung**, die erforderlich ist, um ein radfahrerfreundliche Anbindung von seiten des Morchhofs und von Casterfeld Nord an das Seilwolff-Center zu erreichen. Über die **Rhenaniastraße** erfolgt die Anbindung von Casterfeld Süd, so dass hier entweder **Radwege** herzustellen sind oder die Rhenaniastraße als **Tempo 30** ausgewiesen werden sollte. Dies gilt **ebenso** für den **südlichen Teil der Angelstraße**, der nicht als verkehrsberuhigt ausgewiesen ist, siehe oben.

2. Einplanung von Car-Sharing-Stellplätzen

Wir sind davon überzeugt, dass auch die **Berücksichtigung von 3 bis 4 Car-Sharing-Stellplätzen** am Seilwolffgelände in unmittelbarer Nähe des Umsteige-knotens Friedrichstraße sinnvoll ist. CarSharing als ökoeffiziente Dienstleistung trägt zur Entlastung durch den motorisierten Individualverkehr und damit Umweltbelastung bei und stärkt den umweltfreundlicheren ÖPNV.

3. Vorschläge für Nutzung des denkmalgeschützten Seilwolff-Gebäudes

Aufgrund der Nähe zum Nahverkehrsknoten „Friedrichstraße“ sollten im alten Seilwolffgebäude **Nahverkehrsfahrkarten des VRN** angeboten werden. Dies könnte von einem **Kiosk** oder einem **Reisebüro** übernommen werden, wobei letzteres idealerweise auch deutschlandweite DB-Fahrkarten anbieten könnte. Als langfristig und nach Etablierung des ÖPNV-Knotens nicht unrealistisch sehen wir auch die Einrichtung einer **Mobilitätszentrale „Mannheim Süd“** im alten Seilwolffgebäude als Nutzung an.

4. Anbindung des Seilwolff-Centers per Pkw

In der Beschreibung des Bebauungsplanes ist explizit vermerkt, dass auch der Lindenhof zum Einzugsgebiet des Seilwolff-Centers gehören wird. Es ist zu befürchten, dass ohne lenkende Maßnahme ein großer Teil des Pkw-Verkehrs vom Lindenhof zum Seilwolff-Center durch Neckarau und den Almenhof fährt. Als Gegenmaßnahmen zu dieser Tendenz sollten **deutliche Beschilderungen**, z. B. an der Kreuzung Steubenstraße/Speyererstraße und entlang der Neckarauerstraße erfolgen. Beim **Neckarauer Übergang** muss eine **regelgerechte Linksabbiegung von der Neckarauer Straße in die Speyerer Straße** hergestellt werden, um eine Entlastung des Autoverkehrs durch die Friedrichstraße und die Rottfeldstraße zu erreichen.

25.04.2004

VCD Mannheim-Neckarau

Kontakt:

Markus Rebmann
Rheingoldstr. 127a
68199 Mannheim

Dieter Netter
Gießenstr. 16
68199 Mannheim

Anlage 1.2.10



BUND Kreisgruppe Mannheim, Käfertaler Str. 162, 68167 Mannheim

Stadt Mannheim
 FB Städtebau
 z.Hd. Herrn Becker

Fax. 0621-293778A

**Bund für Umwelt
 und Naturschutz
 Deutschland**

Landesverband
 Baden-Württemberg e.V.

**Kreisgruppe
 Mannheim**

21.4.2004

Bebauungsplan Nr. 83.49 (Ehemaliges Sellwoff-Gelände)

Ihr Schreiben vom 26.3.04

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Nutzung des Geländes wird als Beitrag zum Flächenrecycling begrüßt. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine bessere Ausnutzung der Baufläche sinnvoll. Die beabsichtigte Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise erscheint nicht optimal. Wir empfehlen die Vorgabe von höheren Geschosshöhen (mind. dreigeschossig). Die oberen Geschosse können für Gewerbe, Büros oder Wohnungen genutzt werden.

Die Begrünung von Dächern und Fassaden wird begrüßt. Zur ökologischen Optimierung der Planung sollten die geeigneten Dachflächen mit Fotovoltaik-Anlagen ausgerüstet werden. Dies wäre auch ein zielführender Beitrag zur Erfüllung des städtischen Klimaschutzkonzeptes. Wir weisen auf die sehr gute Förderung sowie die guten Gewinnrenditen der Fotovoltaik hin. Zudem sollte das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke gesammelt und genutzt werden.

Die optimale Erreichbarkeit des Einkaufszentrums für den fußläufigen Verkehr, den Radverkehr und den ÖPNV muss im Mittelpunkt der Verkehrsplanung stehen.

Das Umweltforum Mannheimer Agenda 21 schließt sich der Stellungnahme des BUND an.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Oliver Decken".

Dipl.-Ing. Raumplanung Oliver Decken

Käfertaler Straße 162
 68167 Mannheim
 Telefon 06 21/33 17 74
 Telefax 06 21/3 67 52

Straßenbahnhaltestelle Bibienastraße
 Linie 2 von/nach Feudenheim
 Linie 7 von/nach Vogelstang

Bankverbindung:
 Konto-Nr.: 294 488
 Sparkasse Mannheim
 BLZ 670 601 01

Anerkannter
 Naturschutzverband
 nach § 29
 Bundesnaturschutzgesetz

Per Fax: 293-7786

Kopie zur Kenntnis:
Frau Kleemann (Verkehrsplanung) 293-7282

ADFC Mannheim • Postfach 100103 • 68001 Mannheim

Herr Wolfgang Becker
Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
61.2
Collinstraße 1
68161 Mannheim



**Allgemeiner
Deutscher
Fahrrad-Club**

Landesverband
Baden-Württemberg

Kreisverband Mannheim
c/o Dr. Gerd Hüttmann

Tannhäusering 54

68199 Mannheim

Tel. (0621) 8321848

Fax (0621) 8321849

Tel. (0621) 59146-297 (d)

gerd.huettmann@adfc-bw.de

<http://www.adfc-bw.de/mannheim>

Unser Zeichen:

gh 20/2004

Ihr Zeichen
61.26

Datum
25.4.2004

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 83.49 „Seil-Wolff Gelände“

Sehr geehrter Herr Becker,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der Gelegenheit zur Stellungnahme.

Auch der ADFC begrüßt die nun anstehende Bebauung des Seil-Wolff Geländes und die damit verbundene Bescitigung der Bauruine.

Die Planunterlagen machen zum Radverkehr leider keine Angaben. Wir bitten Sie daher, den Investor darauf aufmerksam zu machen, dass die Anlage von hochwertigen und gut plazierten, möglichst überdachten Fahrradstellplätzen den Einzugsbereich für die vorgesehenen Geschäfte und Dienstleister vergrößert.

mit freundlichen Grüßen

ADFC Mannheim

Dr. Gerd Hüttmann

Bankverbindung und Spendenkonto:

Postbank Ludwigshafen • BLZ 545 100 67 • Konto 1973 61 678

Anlage 1.3.1



IHK Rhein-Neckar / Hans-Böckler-Straße 4 / 69115 Heidelberg

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Postfach 10 00 35
68133 Mannheim

email:hans.heitz@mannheim.de

Bearbeitet von / E-Mail
2.4/Sr/r
Heinz.Schorr@rhein-neckar.ihk24.de
Telefon
06221 90 17-47

Telefax
06221 90 17-44

Datum
2. September 2004

Bebauungsplan Nr. 83.49 „Seilwolff-Center“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planungsverfahren und die Zusendung der Planunterlagen sowie die freundlichen Erläuterungen von Herrn Stehle hierzu. Wie bereits telefonisch geäußert, bestehen unsererseits zu den vorliegenden Planungen keine Bedenken.

Als nicht unproblematisch sehen wir die Verkehrserschließung für die aus dem Süden kommenden Kunden des Einkaufszentrums an. Wir gehen jedoch davon aus, dass diese Problematik erkannt und in der Detailplanung (Stauraum) ausreichend berücksichtigt wird.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße

Dipl.-Volkswirt Schorr
Raumordnung/Statistik

STADT MANNHEIM

Dienststelle
33

Datum

18.03.2004

Sachbearbeiter(in)

Herr Rosenberger

Telefon

0163-293-6197

Geschäftszeichen

33.340

Besprechungsniederschrift**1** Besprechungsgegenstand

BBR Neckarau

Nichtöffentliche Sondersitzung

Information des Fachbereichs Städtebaus über das „**Entwicklungskonzept für das Seilwolff-Gelände**“ in Mannheim-Neckarau**2** Datum, Uhrzeit, Ort der Besprechung

Donnerstag 18.03.2004, 20.00 Uhr

Volkshaus Neckarau, Rheingoldstr. 47-49, 68199 Mannheim

3 Teilnehmer (Sitzungsleiter ist unterstrichen)Vorsitz: Bechtel, FB 61Verwaltung: Skarke, FB 61
Becker, FB 61
Dr. Miodek, FB 80
Rosenberger, FB 33BBR: Taubert
Höcker
Frau Küstner
Frau Müller-Steim
Fenzke
Kohler
Frau RehbergerStadträte: Frau Lang,
Frau Egler-HuckGäste: Wagner, IHK Rhein-Neckar
Stegmüller, GdS Neckarau
Frau Eichholz, M+O Ing.- Gesellschaft
Iversen, Gutachter
Ortner, HBB**4** Verteiler

15.2 Herrn Kassel

61.2 Mergenthaler, Pia

5 ErgebnisBechtel erläutert, dass im April 2004 im AUT ein Aufstellungsbeschluss für den neuen BPL für das Seilwolff-Gelände vorgestellt werden soll.Ortner führt aus, dass der Investor Eigentümer des Bauwerkes bleiben wird. Die HBB sei seit 09.01.2004 verfügungsberechtigt und die Besitzübergabe soll noch im März 2004 vonstatten gehen.

Ziel der HBB sei es, einen großen Ankermieter zu gewinnen und um diesen herum viele kleine Mietparteien anzusiedeln.

In diesem Fall sei der Ankermieter die Firma EDEKA mit einem SB-Warenhaus.

Ortner erläutert die Planungsideen mit Hilfe von Folien.

UG:

Die Planungen der Tiefgarage werden beibehalten, es entstehen ca. 300 Parkplätze (5 m auf 2,5m).

EG:

EDEKA-Markt, 5.700 qm, davon 4.000 qm Verkauf.

Eventuell ein Discounter ???

Eventuell Bekleidung, Schuhe ???

Ca. 1.000 qm für Shops und Gastronomie (Seite Angelstraße).

Büroräume

OG:

Büroräume

Weitere 300 Parkplätze

Getränkemarkt

Haushaltswaren

Die Geschosse werden mit Fahrstühlen und Rollsteigen verbunden.

Der Haupteingang des Gebäudes zeigt zur Friedrichstraße und deshalb werde auch der Vorplatz in Richtung Friedrichstraße umgestaltet.

Zwei weitere Eingänge werden auf der Seite der Angelstraße eingerichtet.

Anlieferung und Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgen über die Rhenaniastraße und die neue Planstraße 'Alte Seilerei'.

Die Angelstraße soll für Besucher des Marktes nicht befahrbar sein.

Die Höhe des Gebäudes zur Angelstraße hin wird maximal 12 m betragen.

Bechtel führt aus, dass die Angelstraße von der B 36 nicht angefahren werden darf.

Er geht davon aus, dass für die Gebäude an der Angelstraße 10 m Höhe ausreichen werden.

Ortner erklärt, dass der Großmarkt zum Weihnachtsgeschäft 2005 eröffnet werden soll.

Stegmüller erkundigt sich, ob die kleinen Läden in der Angelstraße eigene Eingänge hätten und ob ein Parken im Seilwolff auch möglich sei, wenn der Markt geschlossen sei.

Ortner bestätigt, dass die kleinen Läden eigene Eingänge haben werden und führt zum Parken aus, dass man zur Zeit im Gespräch mit der MPB sei, um längere Parkhaus-Öffnungszeiten zu realisieren.

Taubert erklärt für die CDU man sei sehr froh, dass für das Gelände ein neuer Investor gefunden sei und wünscht diesem ein gutes Gelingen.

Anlage 1.4.1

Er spricht weiter die Probleme Morchfeldunterführung, Toilettenanlage und Verbindung zur Friedrichstraße an.

Bechtel erwidert, alleine die Morchfeldunterführung würde ca. € 800.000,- kosten und für solche Investitionen seien zur Zeit leider keine Mittel im Haushalt verankert.

Er ergänzt, eine geplante Baumreihe durch die Angelstraße sei nicht realisierbar, da dort das Leitungsnetz im Boden zu dicht sei.

Frau Müller-Steim weist darauf hin, dass auf dem Vorplatz genügend Fahrradstellplätze angeboten werden sollen.

Höcker führt aus, dass das Objekt am Ortseingang von Neckarau stehe und somit auch das Umfeld attraktiver gestaltet werden müsse.

Stegmüller ergänzt, dass besonders die Optik des Einganges zur Friedrichstraße sehr wichtig für den Einzelhandel im Ortskern sei.

Bechtel erwidert, dass für Umgestaltungen im großen Umfang keine Mittel vorhanden sind, allerdings evtl. mit wenig Aufwand verschiedene Verschönerungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden könnten.

Fenzke stellt fest, dass Gastronomie in der Angelstraße eine Belastung für die Anwohner darstelle. Eine mögliche Fußgängerzone wäre vielleicht eine Entlastung in diesem Bereich.

Frau Egler-Huck erwidert direkt, dass an eine Fußgängerzone nicht gedacht werden sollte (siehe Lindenhof).

Ortner ergänzt zu seinen vorherigen Ausführungen, dass ca. 170-200 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Man müsse die Ergebnisse verschiedener Gutachter abwarten, um genauer über die Auslastung der Flächen sprechen zu können.

Taubert ergänzt, auch die Parksituation des MS-Connection sollte mitgeregelt werden. Er weist nochmals auf die Wichtigkeit der Unterführung hin.

Ortner führt weiter aus, dass das Konzept der HBB sehr schlüssig und deshalb auch durchführbar sei. Das Objekt sei nicht so überladen wie durch den ursprünglichen Investor geplant war.

Der HBB seien die Themen Verkehr und Vorplatz sehr wichtig, weitere städtebauliche Maßnahmen seien durch die HBB allerdings nicht leistbar.

Dr. Miodek fügt hinzu, man habe mit der HBB einen sehr kompetenten und zuverlässigen Partner gefunden und sei froh, dass das Projekt so umgesetzt werden könne.

Kohler zeigt zusätzlich auf, dass dieses Projekt auch Möglichkeiten für Neckarauer Händler bietet.

Stegmüller bekommt die Auskunft, dass genaue qm-Preise ab Ostern festliegen werden und dann eine interne Sitzung mit der Wirtschaftsförderung und der GdS stattfinden könne.

Höcker weist abschließend darauf hin, dass der ÖPNV (Bahnbus, Straßenbahn, S-Bahn und Bundesbahn) mit in das Konzept einbezogen werden sollte.

Anlage 1.4.1

Zusammenfassend ist der BBR-Neckarau über die Entwicklung auf dem Seilwolffgelände sehr erfreut und wünscht dem Investor ein gutes Gelingen.

Bechtel schließt um 21.45 Uhr die Sitzung.

Für das Protokoll
Rosenberger

Ergebnisprotokoll

Bezirksbeirat: Neckarau

Ort: Volkshaus Neckarau, Rheingoldstr. 47-49, 68199
Mannheim

Datum: Mittwoch, 24.03.2004 **Beginn:** 20.00 Uhr
Ende: 22.30 Uhr

Vorsitzender: Herr Bürgermeister Lothar Quast

Vertreter der Verwaltung: Herr Wolf, FB 63
Herr Ammer, Dezernat IV
Herr Sauler, FB 51
Herr Böhn, FB 61
Herr Buter, MVV
Herr Rosenberger, FB 33

Zu TOP 1: Herr Ortner, HBB
Frau Eichholz, M+O Ing. Gesellschaft
Herr Hinrichsen, PAN- Planungsgesellschaft
Herr Bölinger, nhp-partnership

Bezirksbeiräte anwesend: CDU: Herr Taubert
Herr Höcker
Herr Dr. Kraft
Herr Kranz
Frau Küstner
Frau Müller-Steim
Herr Sikora

SPD: Herr Fenzke
Herr Kohler
Herr Pöttl
Frau Rehberger

Grüne: Herr Netter

Mitglieder des Gemeinderates: Frau Egler-Huck, Frau Lang, Frau Seidelmann,
Herr Wetzels, Herr Prof. Dr. Wagenblaß

Vor Eintritt in die Tagesordnung dankt BM Quast im Namen der Anwesenden den Stadträten Frau Lang und Herrn Wetzel für ihr jahrelanges ehrenamtliches Engagement für den Stadtteil Neckarau und die ganze Stadt Mannheim

Der Vorsitzende begrüßt die Teilnehmer und eröffnet die Sitzung

Tagesordnung

- 01.00 Lfd. Nr. 20/2004
 - a) Bebauung Seilwolffgelände
 - b) Morchfeldunterführung
 - c) Verkehrssicherheit in der Angelstraße

- 02.00 Lfd. Nr. 21/2004
 - Lokale Agenda 21

- 03.00 Lfd. Nr. 22/2004
 - Jugendtreff Neckarau

- 4.0 Lfd. Nr. 23/2004
 - Anfragen / Verschiedenes

01.00 Lfd. Nr. 20/2004

- a) Bebauung Seilwolffgelände
 - b) Morchfeldunterführung
 - c) Verkehrssicherheit in der Angelstraße
-

BM Quast führt aus, dass für die weitere Bebauung des Seilwolffgeländes ein neues BPL-Verfahren nötig sei und ein Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des AUT im April 2004 stattfinden soll.

Er bittet darum, in der heutigen Sitzung viele Anregungen zu bringen, die für das Verfahren förderlich sind.

Es sei geplant, bis Ende 2004 eine Baugenehmigung auszusprechen, damit der Investor zu Beginn des Jahres 2005 mit dem Bau starten könne, um das Objekt bis Ende 2005 fertig zu stellen.

Ortner stellt in einem Kurzvortrag den Investor HBB vor.

Bölinger stellt mit Hilfe einer ppt-Präsentation das Konzept auf dem Seilwolffgelände vor.

Angelstraße:

BM Quast erläutert, dass durch den Bau die Angelstraße einen neuen Charakter bekommt und jetzt Aspekte, wie Tempo 30, GKM, usw. zu untersuchen seien.

Die Angelstraße sei im BPL-Verfahren enthalten.

Wie eine genaue Anbindung an den Stadtteil realisiert werde, werde in den kommenden Monaten durch Frau Eichholz (M+O Ing.- Gesell.) geprüft.

Morchfeldunterführung:

Das Projekt sei im HH 2004/ 2005 nicht unterzubringen, da keine Gelder vorhanden seien.

Man habe zur Zeit eine ausführungsfähige Planung.

Das Projekt stehe allerdings weiter auf der Tagesordnung von Gemeinderat und Verwaltung.

Haltestelle Friedrichstraße:

BM Quast erläutert, es dürfe im Augenblick nicht der Eindruck erweckt werden, dass in naher Zukunft dort etwas realisierbar sei.

Irgendwann sei dort vielleicht ein Kompaktbahnhof vorstellbar.

BM Quast hebt hervor, der Investor werde auf seine Verantwortung, auch in diesen Bereichen, aufmerksam gemacht.

Kohler erklärt, dass das Projekt eine breite Zustimmung findet und appelliert an die Neckarauer Gewerbetreibenden, sich ebenfalls dort zu engagieren.

Er ergänzt, dass besonders die Morchfeldunterführung zeitnah umzubauen sei, da es sich um einen Angstraum handle und das Objekt momentan nicht behindertengerecht sei. Weiter wäre ein Umbau der Unterführung auch eine Attraktivitätssteigerung für das neue Seilwolff-Center.

Höcker regt an, auf dem Dach des neuen Gebäudes Solarzellen zu installieren.

Frau Küstner fordert nochmals die Morchfeldunterführung.

Netter ergänzt, dass besonders der Zustand des Neckarauer Bahnhofs erbärmlich sei (im Hinblick auf die S-Bahn). Er stellt weiter fest, man habe in Neckarau den Eindruck, dass Geld nur für verschiedene Großprojekte vorhanden sei.

Taubert schließt sich an und erfragt, wo die Gelder konkret eingesetzt worden sind, da die Unterführung und der Eingangsbereich nach Neckarau fest versprochen waren.

BM Quast erwidert, dass alle Mittel der Jahre 2003, 2004, 2005 zur HH-Konsolidierung gesperrt seien, auch wenn Mittel bereits eingestellt waren. (Defizit: € 80 Mio.).

Netter erfragt, ob die Angelstraße immer noch geschlossen werden solle, wie der künftige Fahrradweg nach Neckarau geplant sei und ob im Center an eine ausreichende Anzahl von Fahrradständern gedacht sei.

BM Quast erläutert, die Angelstraße und die Radwegproblematik am Center seien in das BPL-Verfahren integriert, der BBR Neckarau sei hier natürlich mit einbezogen.

BM-Quast ergänzt, dass der Bau des Seilwolffcenters kein Programm der Stadterneuerung sei.

Der Investor werde für eine Verbesserung der Vorplatzsituation sorgen und mehr könne man letztlich nicht fordern.
