

DER OBERBÜRGERMEISTER  
**Beschluss-Vorlage**



Dezernat IV	Az. 60.14.0 / 84/17 IIb	Datum 07.06.2000
-------------	-------------------------	------------------

<b>Nr. 311 / 2000</b>
EM00v01

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84/17 IIb "BAUHAUS-Mallau"**  
 Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 84/17 II und des  
 Vorhaben- und Erschließungsplanes "BAUHAUS-MALLAU" Nr. 84/17 IIa VE

- Abschluss des Durchführungsvertrages
- Ergebnis der Planauslegung nach § 3 Abs.2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB

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		11.07.2000		X		
2. Gemeinderat		25.07.2000	X			

Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige \_\_\_\_\_

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet  ja  ja mit Einschränkungen  nein

Finanzielle Auswirkungen ?  ja  nein

Beschluß/Antrag:

1. Der Durchführungsvertrag (Anlage 3) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84/17 IIb wird genehmigt. Die Verwaltung wird ermächtigt, andere Regelungen zu vereinbaren, soweit sich diese aus technischen, rechtlichen und sonstigen Gründen bei der vertraglichen Abwicklung Änderungen oder Ergänzungen als notwendig erweisen sollten.
2. Die im Rahmen der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangene Nachbareinwendung wird berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 84/17 IIb, einschließlich Begründung i. d. F. vom 06.06.2000 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 84/17, und der rechtswirksame Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 84/17 IIa wird entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84/17 IIb geändert.

Widder                      Quast

## **Anlaß und Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "BAUHAUS – Mallau" in Mannheim Rheinau soll die Erweiterung eines bereits bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes ermöglicht werden. Die **geplante Erweiterung** soll insbesondere einen Sanitär- und Bäderfachmarkt ("Bäderwelt"), einen Service- und Dienstleistungsbereich sowie ein Baustoffabhollager (überdachte "Drive-in-Fläche") umfassen und die Erschließungssituation im Bereich der Bohnenberger Straße verbessern. Die Gesamtfläche wird von derzeit ca. 12.500 m<sup>2</sup> auf ca. 20.000 m<sup>2</sup> erweitert.

Durch die Größe und das zusätzliche Angebot von Dienstleistungen soll die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Diese Entwicklung entspricht einem bundesweiten Trend zu differenzierten Angeboten und größeren Verkaufsflächen. Am Bauhaus-Standort Mallau werden im Zuge der Erweiterung über die heute vorhandenen 74 Arbeitsplätze hinaus **42 neue Arbeitsplätze** geschaffen werden.

Die zusätzliche Verkaufsfläche liegt im Rahmen des Erweiterungspotentials, das gemäß dem **Zentrenkonzept** unter Berücksichtigung laufender Erweiterungsmaßnahmen an anderen Standorten für das südliche Stadtgebiet möglich ist. Zentrenrelevante Randsortimente sollen auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden können.

Es ist beabsichtigt, die angrenzenden **städtischen Grundstücke** (Flurst.-Nr. 22692 und) sowie die Fläche des derzeitigen Wendehammers der Bohnenberger Straße zu erwerben. Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht das Flurstück 22692/5 nur hälftig für das Vorhaben zur Verfügung zu stellen, wird nach Verzicht des Angrenzers Bohnenberger Straße 8, das gesamte Grundstück für das Vorhaben in Anspruch genommen. Die dem Aufstellungsbeschuß zugrundeliegende **Abgrenzung des Geltungsbereiches** ändert sich entsprechend.

Das Vorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mallau" nicht genehmigungsfähig, da im Bereich der geplanten Erweiterung die Gebietsart "Gewerbegebiet" festgesetzt ist. Wie bereits für den ersten Erweiterungsabschnitt soll auch für die zweite Erweiterung der Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (**Vorhaben- und Erschließungsplan**) geändert werden.

Neben der Bebauungsplanänderung wird eine **Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren** (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

Durch die neue Konzeption und die Verbesserung der Parkplatzzufahrten und der Anlieferungsbereiche, muss der öffentliche Wendehammer am Ende der Bohnenberger Straße verlegt werden. Die Dimensionierung und Ausgestaltung der Wendeanlagen wird entsprechend den Vorgaben der Stadt Mannheim festgesetzt und durchgeführt.

**Entgegen der Planfassung der Offenlage** verbleibt auf Anregung eines Nachbarn eine Teilfläche der bisherigen Bohnenberger Straße als öffentliche Verkehrsfläche. In Verbindung mit einer entsprechenden Beschilderung sollen hierdurch mögliche Konflikte bei Rangier- und Anlieferungsvorgängen minimiert werden. Des weiteren wird ein bisher 2m Grünstreifen entlang dem neuen Wendehammer der Bohnenberger Straße auf 3m verbreitert und ein begleitender Fußweg aufgrund des geringen Fußgängeraufkommens von 2,0 m auf 1,5 m reduziert.

Die **verkehrlichen Belange**, insbesondere bezüglich der notwendigen PKW-Stellplätze, des Anlieferungsverkehrs sowie der Auswirkungen auf den Einmündungsbereich Mallaustraße / Helmertstraße, die von dem geplanten Parkplatz ausgehenden **Lärmemissionen**, sowie mögliche **Bodenverunreinigungen** wurden gutachterlich untersucht.

Die **Belange des Umwelt- und Naturschutzes** wurden insbesondere im Rahmen des UEP-Verfahrens geprüft und soweit wie möglich berücksichtigt.

Grundstückserwerb, Durchführung der Maßnahmen (insbesondere im Bereich der öffentlichen Flächen) und die Frage der Kostenerstattung werden in einem **städtebaulichen Vertrag** geregelt.

#### **Anlagen:**

- Anregung im Rahmen der Offenlage vom 08.05.2000 als Anlage 1.1
- Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 14.04.2000 als Anlage 1.2
- **Die Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen sind in der als Anlage 2 angeschlossenen Begründung i.d.F. vom 06.06.2000 dargelegt.**
- Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anlage 2.1
- Textliche Festsetzungen als Anlage 2.2
- Durchführungsvertrag als Anlage 3

#### **Gutachten:**

Nachfolgende Gutachten wurden im Rahmen der Planung erstellt und liegen zur Ansicht beim Fachbereich 61 Städtebau vor:

- Verkehrsuntersuchung, Ingenieurgesellschaft Dorsch Consult, Juni 1999,
- Schalltechnische Berechnung, Ingenieurgesellschaft Dorsch Consult, Februar 2000,
- Altlastenuntersuchung, Ingenieurbüro Tilly-Balz, Februar 2000

#### **Planverfahren:**

##### **1. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF**

<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs.1 BauGB)	08.06.1999
Öffentliche Bekanntmachung	20.08.1999
<b>Bürgerbeteiligung</b> (§ 3 Abs.1 BauGB)	
Planoffenlage	23.08.1999 bis 06.09.1999
<b>Anhörung Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 BauGB)	17.08.1999 bis 24.08.1999
<b>Anhörung Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 i.V.m. § 8 Abs.3 BauGB)	
zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes	24.09.1999 bis 09.10.1999
<b>Auslegungsbeschluss</b> (§ 3 Abs.2 BauGB)	28.03.2000
Öffentliche Bekanntmachung	31.03.2000
Planoffenlage	10.04.-10.05.2000

##### **2. ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG IM RAHMEN DER OFFENLAGE**

Die öffentliche Planauslegung wurde im Fachbereich Städtebau und im Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Planauslegung ist nachfolgende Anregung eingegangen:

###### **2.1 Schreiben vom 08.05.2000 und 06.06.2000 (siehe Anlage 1.1)**

Es wird angeregt die Verkehrsführung, insbesondere die Ein- und Ausfahrtssituation für LKW und Lieferfahrzeuge im Bereich des abbiegenden Wendehammers der Bohnenberger Straße zu prüfen.

Im Nachgang wird ein Hochbord zum Gehweg und die Prüfung hinsichtlich eines möglichen Eingriffs in das Nachbargrundstück angeregt.

**Stellungnahme:**

*Um die genannte Verkehrssituation, insbesondere die Anlieferungsvorgänge zu erleichtern und weitgehend störungsfrei zu gestalten wurden zwischen dem Einwender, dem Investor und der Verwaltung einschließlich Verkehrsbehörde Einigkeit erzielt:*

- *Der öffentliche Straßenraum der Bohnenberger Straße wird nach dem Abknicken des Wendehammers um ca. 20 m auf der Fläche der bisherigen Bohnenberger Straße verlängert. Statt der bisher festgesetzten Privatfläche wird in diesem Bereich öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die geplanten Senkrechtstellplätze in diesem Bereich können erhalten bleiben. Der abknickende Wendehammer wird an der Ausfahrt zur Bohnenberger Straße mit "Vorfahrt achten" beschildert. Im Bereich des Wendehammers ist die Beschilderung "Absolutes Halteverbot" vorgesehen. Die Beschilderung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.  
Die geschilderte Weiterführung der Bohnenberger Straße hat den Vorteil, dass rangierende Lastkraftwagen des Nachbarn das Bauhausgelände nicht beanspruchen müssen und eine Vorfahrtsregelung dahingehend eingerichtet werden kann, dass aus dem Bereich des Wendehammers ausfahrende Fahrzeuge wartepflichtig sind und damit die Rangiervorgänge erleichtert durchgeführt werden können.*
- *Der geplante Grün- und Pflanzstreifen entlang dem geplanten Wendehammer der Bohnenberger Straße wird von 2 auf 3 m verbreitert. Der begleitende Gehweg kann auf 1,5 m reduziert werden, da mit einem sehr geringem Fußgängeraufkommen gerechnet wird. Die Fortführung des Fuß- und Radweges zum bahnbegleitenden Radweg im Norden wird auf 2,50 m erweitert.*
- *Der Einmündungsradius von der Bohnenberger Straße zum Wendehammer wird entsprechend der Vorgaben der Verkehrsplanung vergrößert.*
- *Das im Nachgang eingegangene Schreiben vom 06.06.00 betrifft den Straßenausbau. Der genannte Bordstein zum Bürgersteig ist wie angeregt als Hochbord vorgesehen. In das Nachbargrundstück wird auch bei Vergrößerung des Kurvenradius nicht eingegriffen.*

**3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM RAHMEN DER OFFENLAGE**

Mit Schreiben vom 03.04.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	Anlage	Siehe Ziffer
	ja	nein			
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim			-		
Regionalverband Unterer Neckar		X	11.05.2000		
Raumordnungsverband Rhein-Neckar			vgl. Regionalverband		
Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e.V.			-		
Allgemeiner Deutscher Fahrrad - Club (ADFC)			-		
Amt 63.3 Untere Naturschutzbehörde			-		
Polizeipräsidium			-		
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim	X		14.04.2000	1.2	2.1
Handwerkskammer			-		

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar			-		
Einzelhandelsverband Rhein-Neckar*			-		
Amt 63.3 Untere Wasserbehörde			-		
Regierungspräsidium Karlsruhe			-		
Amt 63.3 Untere Bodenschutzbehörde			-		
Deutsche Telekom AG			-		
Feuerwehr und Katastrophenschutz			-		
Bundesvermögensamt Karlsruhe**		X	12.04.2000		

Antwortschreiben durch:

\*Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.

\*\*Antwort auf Öffentliche Bekanntmachung vom 31.03.00

### 3.1 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim, Schreiben vom 03.09.1999

Das Gewerbeaufsichtsamt regt an, neben der textlichen Festsetzung der Gebietsart "Sondergebiet" auch die Zeichnerische Festsetzung "SO" zu treffen.

#### **Stellungnahme:**

*Im VE-Plan ist die Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO nicht zwingend erforderlich. Es wird jedoch der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes gefolgt und auch in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Sondergebiet festgesetzt.*

TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "Mallau", NR. 84/17 II

TEILÄNDERUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
"BAUHAUS- Mallau", NR. 84/17 IIa VE;

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: 06.06.2000

**Vorhabenträger:**

**Bauhaus Grundstücksvermögensverwaltung GmbH**  
Gutenbergstraße 21, 68167 Mannheim

### **Gliederung**

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Planverfahren
3. Umwelterheblichkeitsprüfung
4. Modell Räumliche Ordnung
5. Zentrenkonzept
6. Flächennutzungsplan
7. Rechtsverhältnisse
8. Vorhandene Bebauung und Erschließung
9. Planungskonzeption
10. Großflächigkeit; Regelvermutung der BauNVO
11. Umweltschützende Belange / Grünordnung
12. Erschließung
13. Bodenverunreinigungen / Altlasten
14. Zusammenfassende Abwägung
15. Festsetzungen
16. Kosten, Investitionen
16. Planungsstatistik

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "BAUHAUS-Mallau" in Mannheim-Rheinau soll die Erweiterung eines bereits bestehenden Bau- und Gartenfachgeschäftes ermöglicht werden. Die vorhandenen Grundstücke des bestehenden Bau- und Gartenfachgeschäftes reichen für den geplanten Neubau und die Erweiterung nicht aus. Es ist daher seitens des Investors beabsichtigt, die angrenzenden städtischen Grundstücke Bohnenberger Straße Nr. 14 (Flurst.-Nr. 22692), mit ca. 8.000 m<sup>2</sup>, Bohnenberger Straße Nr. 12 (Flurst.-Nr. 22692/5) mit ca. 1.720 m<sup>2</sup> und die Fläche des derzeitigen Wendehammers der Bohnenberger Straße mit ca. 1.900 m<sup>2</sup>, von der Stadt Mannheim zu erwerben. Der Erwerb ist in einem separaten Kaufvertrag mit der Stadt Mannheim geregelt.

Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht das Flurstück 22692/5 nur hälftig für das Vorhaben zur Verfügung zu stellen, wird nach Verzicht des Angrenzers Bohnenberger Straße 8, das gesamte Grundstück für das Vorhaben in Anspruch genommen. Die dem Aufstellungsbeschuß zugrundeliegende **Abgrenzung des Geltungsbereiches** ändert sich entsprechend.

**Aufgrund einer Nachbareinwendung im Rahmen der Offenlage verbleibt ein Teilbereich der bisherigen Bohnenberger Straße öffentliche Verkehrsfläche. In Verbindung mit einer entsprechenden Beschilderung sollen hierdurch mögliche Konflikte bei Rangier- und Anlieferungsvorgängen minimiert werden. Des weiteren wird ein bisher 2m Grünstreifen entlang dem neuen Wendehammer der Bohnenberger Straße auf 3m verbreitert und ein begleitender Fußweg aufgrund des geringen Fußgängeraufkommen von 2,0 m auf 1,5 m reduziert.**

Das Vorhaben liegt innerhalb des am 15.04.83 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 84/17 "Mallau", Teil II und des Vorhaben- und Erschließungsplanes "BAUHAUS- Mallau", NR. 84/17 IIa.

Im Bereich des bestehenden Bau- und Gartenfachgeschäftes setzt der Vorhaben- und Erschließungsplanes die derzeitige Nutzung konkret fest. Für die Erweiterungsflächen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan die Gebietsarten "Gewerbegebiet" und die öffentliche Verkehrsfläche der Bohnenberger Straße fest.

Bei der geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenfachgeschäftes handelt es sich um einen Betrieb, der nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentliche Auswirkungen haben kann, und daher im bestehenden Bebauungsplan "Mallau", Teil II nicht ohne weiteres - z.B. durch Widerlegung der Regelvermutung des § 11, Abs. 3, Nr.3 der BauNVO - zulässig ist. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

## **2. Planverfahren**

Das Vorhaben soll auf Initiative des Investors mit Anschluß an das vorhandene BAUHAUS - Gebäude realisiert werden. Voraussetzung ist der Erwerb der o.g. städtischen Grundstücksflächen und die Verlegung des Wendehammers der Bohnenberger Straße. Insgesamt steht künftig eine Gesamtgrundstücksfläche mit ca. 38.000 m<sup>2</sup> zu Verfügung.

Das Vorhaben ist durch die Mallaustrasse und durch die Bohnenberger Straße voll erschlossen.

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes orientiert sich weitgehend an den Inhalten an eines Bebauungsplanes gemäss § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungs- und Planzeichenverordnung. Die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie Regelungen zur Übernahmen von Planungs- und Erschließungskosten werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Mit Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisher festgesetzten Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Vorschriften im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

## **3. Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)**

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde das Verfahren zur Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken beziehen sich auf die Prüftatbestände "Natur/Landschaft/Erholung", "Klima/Luft", "Boden" und "Lärm".

Bei der Bewertung der Bedenken im Rahmen der UEP muss vorangestellt werden, dass auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes derzeit bereits eine Überbauung zulässig wäre, die bzgl. GRZ, GFZ und Gebäudehöhen über das Maß des Vorhabens hinaus geht.

### **3.1 Natur/Klima/Landschaft**

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden im Rahmen der o.g. Maßgabe berücksichtigt und soweit wie möglich in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Dies betrifft insbesondere die Stellplatzbegrünung und Baumpflanzungen, Nachpflanzungen im Bereich der vorhandenen Stellplätze sowie die Versickerungsfähigkeit der Stellplatzoberflächen. Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich damit am Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des VE-Planes. Die Anregung zur Dachbegrünung wird aufgrund der konstruktiven und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens nicht weiterverfolgt. Eine entsprechende Vorschrift zur Dachbegrünung ist weder im rechtskräftigen Bebauungsplan noch im rechtskräftigen VE-Plan enthalten.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung eines eingeschränkten Verbrennungsverbotes besteht nicht, da die bereits vorhandene Energieversorgung durch Erdgas auch für den Erweiterungsbau genutzt werden soll.

Der "maximale Versiegelungsgrad" entspricht den Regelungen der Baunutzungsverordnung, wobei Flächen mit versickerungsfähiger Oberfläche nur zur Hälfte bei der Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden. Es ist beabsichtigt die Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen. Der Überbauungsgrad durch die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen liegt insgesamt bei etwa 0,5 und damit deutlich unter der Obergrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### **3.2 Boden**

Wie bereits im vorangegangenen VE-Plan wurde für die künftige Baufläche ein Altlastengutachten durchgeführt. Bei einer Probe wurden Verunreinigungen festgestellt, die vor einer Wiederverwendung des Materials weitere Untersuchungen erforderlich machen. Die weitere Vorgehensweise, insbesondere im Rahmen der Bauausführung wird mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt (vgl. Kap.12 "Bodenverunreinigungen /Altlasten").

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass im Plangebiet Verdachtsflächen überprüft werden sollen. Um Gefährdungen zu vermeiden, ist vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann. Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und werden bei den Erschließungs- und Bauarbeiten beachtet.

### **3.3 Lärm**

Zum Umweltaspekt "Lärm" wurde eine "Schalltechnische Berechnung" durchgeführt (vgl. Kap.9.2.1 "Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG"). Vorkehrungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

## **4. Modell Räumliche Ordnung**

Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungspolitik. Der vorhandene Bebauungsplan "Mallau" entspricht dem Modell räumlicher Ordnung.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Nutzung einer bereits erschlossenen Gewerbefläche ermöglicht und der Bestand eines bereits vorhandenen großflächigen Handelsbetriebes gesichert. Die Inanspruchnahme vorhandener und erschlossener Gewerbeflächen und die Erweiterung und Ergänzung einer bestehenden Nutzung hat Priorität vor Inanspruchnahme neuer Flächen und entspricht den Zielen des Modells räumlicher Ordnung.

## **5. Zentrenkonzept**

Ziel des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Zentralität der Innenstadt und die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur in den Stadtteilen. Um die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel in stadtverträgliche Bahnen zu lenken und zu einem ausgewogenen Ausgleich zwischen Innenstadt / Stadtteilzentren und den Standorten der "grünen Wiese" zu gelangen, wurde die Verwaltung vom Gemeinderat im Dezember 1996 beauftragt, ein Zentrenkonzept zu erstellen. Das Konzept soll als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung dienen, den Gesamtrahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen sowie Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel schaffen.

Im Vorgriff auf das Zentrenkonzept wurde bereits im Juni 1998 das "Teilkonzept Baumärkte" vom Gemeinderat beschlossen. Das Teilkonzept Baumärkte stellt einen Baustein zum Zentrenkonzept Mannheim dar.

Das Teilkonzept Baumärkte analysiert die Situation und die Entwicklungspotentiale im Baumarktbereich und stellt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bewertung von Baumärkten dar. Dabei wird ausdrücklich festgestellt, dass ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit eingeräumt wird, durch Flächenerweiterungen am Standort sich an veränderte Markt- und Wettbewerbsbedingungen anzupassen, sofern keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Konzept bestätigt den bundesweiten Trend bezüglich der Verkaufsflächenentwicklung, und der Erweiterung der Leistungspalette hinsichtlich Beratung, Dienstleistung und einem erweitertem Angebot von Baustoffen. Diese Rahmenbedingungen sowie der aufgezeigte bundesweite Trend zu Verkaufsflächengrößen von über 15.000 m<sup>2</sup> sind charakteristisch für die geplante Erweiterung.

Im Abschlußbericht des Zentrenkonzeptes ist in der Karte "Räumliches Rahmenkonzept", FB Städtebau, Oktober 1999, die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Erweiterung bereits als "Bestandssondergebiet großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben der im Zentrenkonzept aufgezeigten Maßnahmen (Zentrenkonzept Kap. 5), insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit der Sortimente und der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Auch die Inanspruchnahme und Bestandsicherung eines bereits vorhandenen Standortes gegenüber neuen Standorten auf der "grünen Wiese" entspricht dem Leitgedanken des Zentrenkonzeptes (vgl. auch Kapitel 5 Flächennutzungsplan, Rahmenplan Nachbarschaftsverband).

## **6. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (am 18.03.1983 wirksam geworden) ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche (GE) und als Sonderbaufläche (Einkaufszentrum) dargestellt.

Aufgrund des Flächenumfangs der Handelsnutzung wird parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde vom Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim eine gemarkungsübergreifende Untersuchung zum Thema Einzelhandelsentwicklung erstellt (Rahmenkonzept "Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Einzelhandels", September 1999).

Ziel der Untersuchung ist es, eine Strategie zur Umsetzung einer stadtentwicklungs- sozial- und umweltverträglichen Einzelhandelsentwicklung zu entwickeln. Dabei soll insbesondere die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte und der sonstigen gewachsenen Geschäftslagen gesichert, und Gefährdungen durch überdimensionierte, teilweise multifunktionale Einzelhandelsgroßprojekte auf der "grünen Wiese" minimiert werden.

Die in Kapitel 6.4 des Rahmenkonzeptes genannten "Grundsätze" zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung" werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

- Vorzug der Entwicklung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsstandortes gegenüber einem neuem Standort auf der "grünen Wiese"
- Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes, entsprechend der "Mannheimer Sortimentsliste" auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche.

## **7. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der am 15.04.1983 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan "Mallau" setzt für den Erweiterungsbereich des Vorhabens Gewerbegebiet (GE) und eine öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage Bohneberger Straße) fest. Für die im Jahr 1997 realisierte Erweiterung des Baumarktes und der im Bereich des "alten Bau- und Gartenfachmarktes" ist der Vorhaben- und Erschließungsplan "BAUHAUS-Mallau" die planungsrechtliche Grundlage.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich an den wesentlichen Festsetzungselementen des "alten" Bebauungsplanes und des VE-Planes: Grundflächenzahl, überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Baumpflanzungen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst alle künftigen Betriebsflächen des Bau- und Gartenfachgeschäftes sowie die zu verlegende öffentliche Wendefläche am Ende der Bohneberger Straße.

Der Grundstückserwerb, die Durchführung der Maßnahmen, insbesondere im Bereich der öffentlichen Flächen und die Frage der Kostenerstattung werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## **8. Vorhandene Bebauung und Erschließung**

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem 1994 errichteten eingeschossigem Bau- und Gartenfachmarkt und einem zweigeschossigen Erweiterungsbau aus dem Jahre 1997. Die vorhandene Verkaufsfläche in Baumarkt und Gartencenter beträgt insgesamt ca. 12.500 m<sup>2</sup>. Es sind insgesamt 438 Stellplätze vorhanden.

Die Zufahrten für die Anlieferung und den Kundenverkehr erfolgt über die Bohneberger Straße, eine zusätzliche Grundstücksausfahrt für den Kundenverkehr besteht an der Mallaustraße.

Die Anlieferung erfolgt im Bereich der Wendeanlage der Bohneberger Straße. Hier gibt es derzeit in Stosszeiten der Anlieferung Probleme mit den wartenden Lieferfahrzeugen und der gleichzeitigen Parkplatzzufahrt für den Kundenverkehr. Diese Konfliktpunkte der Überschneidung von Kunden- und Lieferverkehr sowie die fehlende Staufläche für Lieferfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück soll durch Verlegung der Wendeschleife am Ende der Bohneberger Straße und durch die Neuorganisation der Anlieferungszone auf dem eigenen Grundstück verbessert werden.

**Zu Beginn der Planungen wurden alternative Zu- und Ausfahrten für den Anlieferungsverkehr geprüft, aber aufgrund der Konflikte, insbesondere hinsichtlich einer direkten Ein- oder Ausfahrt zur Mallaustraße verworfen:**

- **Zufahrt des Anlieferungsverkehrs über den Feldweg 22686 (Feuerwehrezufahrt). Die Zufahrt ist nur für Rechtseinbieger von Mallaustraße denkbar, d.h. der überwiegende Teil der Lieferfahrzeuge muß durch das Gewerbegebiet Mallau umgeleitet werden (Problem Zusatzverkehr im Gebiet). Auch die Gehwegüberfahrt und Signalisierung im Knotenbereich Mallaustraße / Helmertstraße /Auffahrt B 38a sowie der Radfahrerverkehr auf Feldweg 22686 sind konfliktrichtig und schließen diese Lösung aus.**
- **Die Ausfahrt des Anlieferungsverkehr über den Feldweg 22686 ist aufgrund Knotenbereich Mallaustraße Auffahrt B 38a / Helmertstraße ebenfalls nicht möglich.**
- **Die Ausfahrt des Anlieferungsverkehr über den vorhandenen (alten) Parkplatz in die Mallaustraße ist nicht möglich, da durch Wenderadius die Linksabbiegespur des Knotens Mallaustraße / Helmerstraße sowie die vorhandene Bushaltestelle in diesem Bereich beeinträchtigt werden.**
- **Die Ausfahrt über den vorhandenen (alten) Parkplatz zur Bohneberger Straße führt direkt am Eingang vorbei und wäre ein Konflikt- und Gefahrenpotenzial für Kunden und Fußgänger und wird aus diesem Grund nicht weiterverfolgt**

Die Ein- und Ausfahrtssituation für LKW und Lieferfahrzeuge im Bereich des abbiegenden Wendehammers der Bohnenberger Straße wurden im Nachgang zur Offenlage nochmals überprüft. Um die genannte Verkehrssituation, insbesondere die Anlieferungsvorgänge zu erleichtern und weitgehend störungsfrei zu gestalten wurden nachfolgende Änderungen aufgenommen und soweit bebauungsplanrelevant in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen:

- der öffentliche Straßenraum der Bohnenberger Straße wird nach dem Abknicken des Wendehammers um ca. 20 m auf der Fläche der bisherigen Bohnenberger Straße verlängert. Statt der bisher festgesetzten Privatfläche wird in diesem Bereich öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die geplanten Senkrechtstellplätze in diesem Bereich können erhalten bleiben. Der abknickende Wendehammer wird an der Ausfahrt zur Bohnenberger Straße mit "Vorfahrt achten" beschildert. Im Bereich des Wendehammers ist die Beschilderung "Absolutes Halteverbot" vorgesehen. Die Beschilderung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die geschilderte Weiterführung der Bohnenberger Straße hat den Vorteil, dass rangierende Lastkraftwagen des Nachbarn das Bauhausgelände nicht beanspruchen müssen und eine Vorfahrtsregelung dahingehend eingerichtet werden kann, dass aus dem Bereich des Wendehammers ausfahrende Fahrzeuge wartepflichtig sind und damit die Rangiervorgänge erleichtert durchgeführt werden können.

- Der geplante Grün- und Pflanzstreifen entlang dem geplanten Wendehammer der Bohnenberger Straße wird von 2 auf 3 m verbreitert. Der begleitende Gehweg kann auf 1,5 m reduziert werden, da mit einem sehr geringem Fußgängeraufkommen gerechnet wird. Die Fortführung des Fuß- und Radweges zum bahnbegleitenden Radweg im Norden wird auf 2,50 m erweitert.
- Der Einmündungsradius von der Bohnenberger Straße zum Wendehammer wird entsprechend der Vorgaben der Verkehrsplanung vergrößert.

Die angrenzenden Erschließungsstraßen beinhalten die vollständige infrastrukturelle Erschließung wie Ver- und Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation.

## **9. Planungskonzeption**

Das bestehende BAUHAUS – Einzelhandelsfachgeschäft soll zu einem BAUHAUS – Fachzentrum mit Handwerkerhof und Dienstleistungsbereichen erweitert werden. Auf der künftigen Betriebsfläche soll im Anschluss an den vorhandenen zweigeschossigen Hauptbaukörper eine eingeschossige, ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Erweiterung zuzüglich eines überdachten Baustoff-Abhollagers mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> BGF entstehen.

Für die Erweiterung und Neustrukturierung sind folgende Nutzungsbereiche vorgesehen:

- **Sanitär- und Bäderfachmarkt** ("Bäderwelt") mit Ausstellungsflächen und Musterbädern sowie einem umfassenden Planungs-, Beratungs- und Ausführungsservice.
- **Service- und Dienstleistungsbereich** mit "Handwerkerhof" zum Verleih von Baugeräten und Maschinen einschließlich Beratung und Besichtigung von Baudetailkomponenten und Werkstoffen sowie einem umfassenden Planungs- Beratungs- und Ausführungsservice.
- **Baustoffabhollager** (überdachte "Drive-In-Fläche") insbesondere mit schweren und sperrigen Materialien und Werkstoffen für Haus- und Gartenbau, wie z.B. Dachabdeckungen, Steinen, Zement, Sand, Pflastersteinen, Zaunelementen sowie sonstigen Bau- und Ausbauprodukten.
- **Arrondierung der Freiflächen des Gartencenters** insbesondere zur Bohnenberger Straße.
- Neuorganisation der **Warenanlieferung** mit Zufahrt über die neu anzulegende Wendeschleife der Bohnenberger Straße und einer Neukonzeption der Warenanlieferung an der nördlichen Ecke des Grundstückes.
- Verlegung der nördlichen **Parkplatzflächen** vor den geplanten Neubau. Für die entfallenden 140 Stellplätze werden ca. 315 neue Stellplätze einschließlich Pflanzstreifen und Baumpflanzungen geschaffen.

- Aufgabe der **Wendeschleife** am Ende der Bohnenberger Straße zugunsten der Grundstücksneuordnung und der Verbesserung der Zufahrtssituation Die neuzuschaffende Wendeschleife wird in Richtung der Bahnanlagen verschwenkt.

Der derzeitige Bau- und Gartenfachmarkt beschäftigt insgesamt 74 **Mitarbeiter** zuzüglich Aushilfskräften. Durch das Vorhaben entstehen ca. 15 weitere Arbeitsplätze im Bereich des Baumarktes und ca. 27 zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich der "Bäderwelt", des "Handwerkerhofes" und des Baustoffabhollagers.

Die **Gesamtinvestitionen** ohne Grunderwerb verlaufen sich auf schätzungsweise 10 Millionen DM.

## **10. Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes; mögliche Auswirkungen entsprechend der Regelvermutung der BauNVO**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen **großflächigen Einzelhandelsbetrieb**. Die festgesetzte Grundfläche von insgesamt 20.000m<sup>2</sup> beinhaltet entsprechend der oben aufgezeigten Konzeption einen hohen Anteil von Ausstellungs-, Dienstleistungs- Beratungsflächen und Erschließungsflächen. Dies betrifft insbesondere die Flächen des Baustoffabhollagers, dessen "drive-in" Konzeption die Fahrzeugverkehrsflächen innerhalb der baulichen Anlage erforderlich macht. Im Vorfeld des Verfahrens wurde daher in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde eine ("gewichtete") Gesamtverkaufsfläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Das Vorhaben liegt damit deutlich über der vom Bundesverwaltungsgericht genannten Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Betrieb, der nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und -Ordnung nicht nur unwesentliche Auswirkungen haben kann. (Regelvermutung des § 11 "sonstige Sondergebiete", Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).

### **10.1 Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Mannheim ist im **Landesentwicklungsplan** 1983 als Oberzentrum dargestellt und daher als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich geeignet. Durch die Größe des Einzugsbereiches von über 400.000 Einwohnern fügt sich der Markt in das zentralörtliche Versorgungssystem ein.

Das geplante Vorhaben entspricht den im **Regionalplan** "Unterer Neckar", Stand 12/92 genannten Grundsätzen und Zielen (Erhalt der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte, geordnete städtebauliche Entwicklung, keine Beeinträchtigung der innerörtlichen Versorgung, Lage innerhalb der Siedlungskerne).

### **10.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wurden bereits im Rahmen der Erstellung des **Zentrenkonzeptes**, Teilkonzept "Baumärkte" der Stadt Mannheim so weit wie möglich berücksichtigt. Das Vorhaben entspricht den Leitlinien des Zentrenkonzeptes (vgl. Kap. 4). Die gilt ebenfalls für das im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung erstellte **Rahmenkonzept** "Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Einzelhandels" (vgl. Kap. 5).

In den genannten Gutachten der Stadt Mannheim und des Nachbarschaftsverbandes werden die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Die Erweiterung des vorhandenen Standortes und die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen diesen Vorgaben.

#### **10.2.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG**

Wegen der Besonderheit des Warenangebotes mit sperrigen und schweren Gütern wird der bestehende Bau- und Gartenmarkt zu mehr als 90 % von Kunden mit privaten Kraftfahrzeugen besucht. Nach einer aktuellen Verkehrszählung vom 06.05 1999 mit Zählung an den Zu- und Abfahrten der Stellplatzanlagen und den Knotenpunkten der unmittelbar anliegenden Straßen ist das PKW-Aufkommen mit ca. 280 Kfz in der Spitzenstunde in etwa gleich hoch wie die im April 1995 (vor der ersten Erweiterung) ermittelten Spitzenwerte.<sup>1</sup> Die belegt, dass trotz einer beachtlichen Zunahme der Verkaufsflächen der Verkehr nicht in gleichem Maße zunimmt. Zurückzuführen ist dies auf verbesserte Warenpräsentation und Sortimentsvervollständigung auf den neuen Verkaufsflächen, die nicht einen neuen, sondern den bereits vorhandenen Kundenstamm zusätzlich anspricht. Zusätzlich eröffnete BAUHAUS-Standorte und Standorte

---

<sup>1</sup> Verkehrsgutachten Dorsch-consult, 5/1995 und 6/1999

von Mitbewerbern in Mannheim und Umgebung, sowie veränderte Öffnungszeiten gegenüber der Situation der Erweiterung 1995 tragen zusätzlich zu einer Entzerrung der Verkehrsströme bei (Auswirkungen auf den Verkehr vgl. Kap. 12 "Erschließung").

Schützenswerte Nutzungen werden durch das Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt. Die umgebende gewerbliche Nutzung sowie die angrenzenden Verkehrsstrassen (Rhein-Neckar-Schnellweg, Neubaustrecke der Bundesbahn Mannheim-Stuttgart) schließen unzumutbare Belästigungen oder Störungen von Dritten aus.

Mögliche Lärmimmissionen von den vorhandenen und den geplanten Stellplätzen wurden durch eine "Schalltechnische Berechnung", 12/99 des Ingenieurbüros Dorsch-Consult, gutachterlich geprüft. Im Ergebnis können auch bei voller Auslastung aller Parkplätze die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete sicher eingehalten werden.

### **10.2.2 Infrastrukturausstattung, Nahversorgung, Zentrale innerörtliche Versorgungsbereiche**

Auswirkungen auf die Infrastrukturausstattung und Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch Geschäfte mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs gewährt. Hierzu zählen hauptsächlich das Lebensmittelangebot einschließlich Lebensmittelhandwerk, Arznei- und Drogerieartikel. Entsprechende Warengruppen sind keinesfalls im Sortiment des Vorhabens enthalten. Die Versorgung insbesondere der immobilien und älteren Mitbürger/Innen wird durch den Bau- und Gartenmarkt nicht berührt. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung durch die Erweiterung des Bau- und Gartenfachgeschäftes zu erwarten.

Im Bau- und Gartenmarkt werden bereits derzeit Waren angeboten, die auch in Fachgeschäften der innerstädtischen Versorgungsbereiche und im näheren Einzugsbereich angeboten werden. Durch die Entfernung der Innenstadt mit einem sich durch wesentlich höheren Spezialisierungsgrad auszeichnenden Warensortiment der Fachgeschäfte ist die Funktionsfähigkeit dieser innerörtlichen Versorgungsbereiche jedoch nicht gefährdet.

Die innenstadtrelevanten Sortimente wurden entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim eingeschränkt.

### **10.2.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Das vorhandene Grundstück ist durch die umgebenden Verkehrsstrassen (Rhein-Neckar-Schnellweg oberhalb der Böschung und Neubaustrecke der Bundesbahn im Geländeeinschnitt und zusätzlichem Lärmschutzwall) sowie den gewerblichen Charakter der Umgebung gekennzeichnet. Die Sichtbeziehung zum geplanten Neubau ist durch die vorhandenen Gebäude, durch die Böschung der B 38a und den Lärmschutzwall zur Bundesbahnstrecke sowie den Bewuchs der Böschungen und der angrenzenden Flächen stark eingeschränkt. Die Gebäudekubatur entspricht der gewerblich geprägten Umgebung.

Durch grünordnerische Festsetzungen, insbesondere der Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze soll das Vorhaben städtebaulich ansprechend gestaltet, und negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitgehend vermieden bzw. minimiert werden.

## **11. Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB / Grünordnung**

Umweltschützende Belange wurden bereits unter Kapitel 3 "Umwelterheblichkeitsprüfung" und unter Kapitel 10 "Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes; mögliche Auswirkungen entsprechend der Regelvermutung der BauNVO" erörtert.

**Ein "Ausgleich"** möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft **ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich**, da das geplante Vorhaben innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und den Nutzungsziffern entsprechend den Maximalwerten der zugrundeliegenden BauNVO liegt. (vgl. Kap.3 "Umwelterheblichkeitsprüfung").

Über diese Rechtslage hinaus wurde im August 1999 eine umfassende Ortsbegehung und Bestandsaufnahme durch einen Landschaftsplaner durchgeführt, um die vorhandene Grün- und Freiflächensituation zu bewerten, und Anhaltspunkte für künftige grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen zu erarbeiten.

### **11.1 Vorhandene Grün- und Freiflächensituation, Vegetationsbestand**

Die zu erwerbenden städtischen Grundstücksflächen waren bis zum Frühjahr 1999 intensiv genutzte Ackerbauflächen und sind als "junge Ackerbrache" einzustufen. Es dominiert die Ackerkratzdistel. Daneben kommen noch die geruchlose Kamille, der weiße Gänsefuß sowie die ausgebreitete Melde besonders häufig vor.

Im Bereich der vorhandenen Stellplätze sind die Grünstreifen mit Zuckerahorn und mit Bodendeckern (Efeu) bepflanzt.

Die Grünstreifen am Rand sind mit Kugelakazien bepflanzt. Der Boden wird von Cotoneaster bedeckt. Im Randbereich des derzeitigen Verkaufszeltes sind zwei Ebereschen zu nennen. Einen nennenswerten Unterwuchs gibt es hier nicht.

### **11.2 Beeinträchtigung von Grün- und Freiflächen**

Die Beeinträchtigung besteht im wesentlichen in der Bebauung und Versiegelung von Vegetationsflächen sowie der überwiegenden Entfernung der vorhandenen Vegetation. Bis auf einige Randbereiche können die vorhandenen Bäumen und Sträucher nicht erhalten bleiben, da sie unmittelbar im Bereich des Erweiterungsgebäudes und der geplanten Stellplatz- und Erschließungsflächen liegen. Für die Zufahrten und bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird das nicht überbaute Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Dies bedeutet, dass ca. 90% der Grundstücksfläche überbaut oder befestigt werden.

### **11.3 Minimierung der Beeinträchtigung / Grünordnerische Maßnahmen**

Als Ersatz für die entfallenden Einzelbäume und Gehölze erfolgen Baumpflanzungen entlang der Seitenstreifen und im Bereich der Stellplätze. Entlang dem geplanten Wendehammer der Bohnenberger Straße ist ein zusätzlicher Grünstreifen vorgesehen.

Innerhalb der Parkplatzflächen sind unversiegelte Pflanzstreifen und die Anpflanzung von je einem großkronigem Baum pro 8 Stellplätzen vorgesehen. Im Bereich der Neubaumassnahme steht der geschilderten Beeinträchtigung somit die Anpflanzung von mindestens 40 Bäumen, sowie die Anlage und Bepflanzung der Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze und innerhalb der Stellplätze gegenüber. Zusätzlich werden auf dem vorhanden Parkplatz die Lücken im Baumbestand durch Neuanpflanzungen ergänzt. Insgesamt sind 70 Baumpflanzungen durch zeichnerische Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches gesichert.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind insbesondere heimische und standortgerechte Arten wie Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hasel (*Corylus avellana*) vorgesehen.

Die Stellplatzflächen werden in die angrenzenden Grünflächen entwässert und mit einem wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt.

## **12. Erschließung**

Das Vorhaben ist über Grundstückszufahrten in der Bohnenberger Straße bzw. den zu verlegenden Wendehammer am Ende der Bohnenberger Straße sowie einer Parkplatzausfahrt an der Mallastraße erschlossen.

Entgegen der ursprünglichen Absicht den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg für den Anlieferungsverkehr zu nutzen, erfolgt die Erschließung nun ausschließlich über den zu verlegenden Wendehammer am Ende der Bohnenberger Straße.

Zur Beurteilung der derzeitigen und der künftigen Verkehrssituation einschließlich der erforderlichen Stellplätze und der Verkehrssituation der angrenzenden Strassen wurde im Juni 1999 ein Verkehrsgutachten von der Ingenieurgesellschaft Dorsch-Consult, Wiesbaden durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens können wie folgt zusammengefasst werden:

### **12.1 Verkehrsentwicklung 1995-1999**

Ein Vergleich der Zählergebnisse von 1995 und 1999 hat ergeben, dass sich trotz der Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes die Verkehrsbelastungen sowohl des vorhabenbezogenen Verkehrs als auch des übrigen Verkehrs nur unwesentlich verändert haben. Zum einen bedeutet die Erweiterung des Baumarktes nicht zwangsläufig eine entsprechend höhere Kundenfrequenz, zum anderen hat die zwischenzeitliche Änderung der Ladenschlusszeiten zu einer gleichmäßigeren Verteilung der Kunden geführt (vgl. 8.2.1)

### **12.2 Parkplatzbelegung und erforderliche Stellplätze**

Die beiden vorhandenen Parkplatzbereiche verfügen derzeit über rund 440 Stellplätze, wobei die Auslastung werktags nur bei etwa 41 % liegt. Es sind derzeit erhebliche Reserven vorhanden. Nach den Berechnungen des Verkehrsgutachtens sind nach der Erweiterung des Vorhabens künftig 395 Stellplätze erforderlich. Bei Beibehaltung der bauordnungsrechtlich geforderten 440 Stellplätzen ergibt sich ein Überhang von 45 Stellplätzen. Da bereits in den rechnerisch ermittelten 395 notwendigen Stellplätzen erhebliche Reserven sind, kann durch das geplante Angebot von insgesamt ca. 490 Stellplätzen auch die Bewältigung extremer Spitzenverkehre gewährleistet werden.

Entgegen den ursprünglichen Planungsabsicht wird das Grundstück Bohnenberger Straße Nr. 12 (Flurst.-Nr. 22692/5) nicht nur zur Hälfte, sondern in vollem Umfang in die Planung einbezogen. Durch die zusätzliche Fläche von ca. 860 m<sup>2</sup> und die Verschiebung der Wendeanlage entstehen ca. 40 zusätzliche Stellplätze, so dass sich ein Überhang von insgesamt ca. 85 Stellplätzen ergibt.

### **12.3 Künftiges Verkehrsaufkommen und Verkehrsablauf**

Unter der Annahme, dass entgegen der bisherigen Entwicklung von 1995 bis 1999 der BAUHAUS-bezogene Verkehr nach der Erweiterung deutlich zunimmt, ergibt sich für die Knotenpunkte im Zuge der Mallaustraße künftig folgende Situation:

- die Einmündungen Bohnenberger Straße und die Ausfahrt des Parkplatzes zur Mallaustraße sind ausreichend leistungsfähig.
- die Einmündung Helmertstraße sollte signalisiert werden, dann sind eine ausreichende Leistungsfähigkeit und eine sichere Fußgängerüberquerung gewährleistet.

Falls die Verkaufsstättenerweiterung von BAUHAUS eine derart hohe Verkehrszunahme zur Folge hat, die eine Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage verursacht, so ist eine anteilige Kostenübernahme durch den Vorhabenträger vorgesehen. Die Modalitäten einer möglichen Kostenbeteiligung werden, wie bereits im vorangegangenen VE-Planverfahren, im Durchführungsvertrag geregelt.

In diesem Durchführungsvertrag wird auch geregelt, daß bei einer Signalisierung des Knotens Helmertstraße / Mallaustraße auch im Bereich der Auffahrtsrampe von der Mallaustraße auf den Rhein-Neckar-Schnellweg eine bauliche Veränderung vorgenommen wird, die eine Spuraddition auf der Rampe vorsieht. Nur so kann in diesem Bereich die dann erforderliche Leistungsfähigkeit erreicht werden.

### **12.4 Öffentlicher Personenverkehr**

Die Kunden des bestehenden Bauhauses benutzen für den Einkauf bereits heute zu mehr als 90 % ein individuelles Kraftfahrzeug. Dies liegt wie beschrieben zum einen am Einzugsbereich, der über die unmittelbare Nachbarschaft hinausgeht, zum anderen an den baumarkttypischen und damit i.d.R. volumigen und schweren Warensortimenten.

Ungeachtet dessen ist der Bau- und Gartenmarkt auch ohne Kraftfahrzeug optimal zu erreichen. Die Haltestellen der Buslinie 93 befinden sich unmittelbar am Haupteingang des Bau- und Gartenfachgeschäftes.

### **12.5 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke des Vorhabens sind voll erschlossen, die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation) werden mit dem jeweiligen Versorgungsträger abgestimmt.

Die vorhandenen Leitungen innerhalb der rückzubauenden öffentlichen Verkehrsfläche am Ende der Bohnenberger Straße können künftig als Hausanschlüsse benutzt werden. Im Bereich neuherzustellenden Wendefläche ist neben der Straßenbeleuchtung lediglich die Entwässerung der Straßenfläche notwendig. Eine Verlegung von Leitungen oder Kanälen ist in diesem Bereich nicht notwendig, da die Erschließungssituation für die Nachbarbebauung an der Bohnenberger Straße unverändert bleibt.

## **13. Bodenverunreinigungen / Altlasten**

Die Fläche der künftigen Bebauung wurde an sechs Bohrpunkten auf die Belastung mit Schadstoffen untersucht. Nur an einer Probe aus einer Teilfläche, die derzeit für Sonderverkäufe auf dem Grundstück 22692 neben dem derzeitigen Wendehammer der Bohnenberger Straße liegt, wurden Gehalte an EOX und Schwermetallen nachgewiesen. Vor einer Wiederverwendung der dort vorhandenen Boden- und Schottermaterialien sind weitere Untersuchungen notwendig. Die weitere Vorgehensweise, insbesondere im Rahmen der Bauausführung wird mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

## **14. Zusammenfassende Abwägung**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden insbesondere nachfolgende Belange im Sinne der § 1 BauGB berücksichtigt und in die Planung eingestellt:

- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die gutachterliche Prüfung der Lärmimmissionen und der Bodenverunreinigungen, sowie der Erweiterung und Sicherung eines Standortes, der keine Beeinträchtigung von schützenswerten Nutzungen erwarten lässt.
- Die Belange des Umweltschutzes durch die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen.
- Die Belange des Wassers und des Bodens durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Flächen und die Prüfung von möglichen Bodenverunreinigungen.
- Die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung der Erweiterungsmöglichkeit eines vorhandenen Betriebes.
- Die Belange des Verkehrs durch Inanspruchnahme eines hervorragend gelegenen Standortes, (Rhein-Neckar-Schnellweg), Überprüfung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Regelung von Beteiligungsmodalitäten an verkehrlichen Maßnahmen im Durchführungsvertrag.
- Die Ergebnisse des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim, des Modells räumlicher Ordnung sowie der Rahmenkonzeption "Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Einzelhandels", des Nachbarschaftsverbandes.

## **15. Festsetzungen**

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Inhalten des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie des angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### **15.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Baugebietsart entsprechend der Baunutzungsverordnung wird ein Sondergebiet "nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" festgesetzt. Zentrenrelevante Randsortimente werden derzeit bereits im bestehenden Vorhaben in gewissem Umfang angeboten. Dieses Randsortiment wird entsprechend der Sortimentsliste des Mannheimer Zentrenkonzeptes auf max. 10% der Gesamtfläche beschränkt. Neben Einzelhandelsnutzungen sind analog dem angrenzenden Gewebegebiet auch gewerbliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO, die keinen Einzelhandel zum Gegenstand haben, zulässig. Vergnügungstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen.

### **15.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe und der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Zur Vereinfachung des Planvollzuges wurde auf die Festsetzung von Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bewusst verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung für das Vorhaben ist durch die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Grundfläche ausreichend definiert.

Die Gebäudehöhe beträgt mit Ausnahme des zweigeschossigen Gebäudebestandes max. 10 m.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird insgesamt auf 20.000 m<sup>2</sup> absolut festgesetzt. Sie beträgt für den Baumarktbereich insgesamt ca. 15.000 m<sup>2</sup>, für den Gartenmarktbereich einschließlich überdachter und nicht überdachter Freiflächen ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,5 für die bauliche Hauptanlage.

Bei Hinzurechnung der Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, insbesondere der Stellplätze und deren Zufahrten, entsteht eine GRZ von insgesamt etwa 0,9. Da beabsichtigt ist, die Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen, werden diese Flächen nur zur Hälfte auf die Ermittlung der Grundfläche angerechnet, so daß die "Kappungsgrenze" der BauNVO mit GRZ 0,8 eingehalten werden kann.

### 15.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Gebäudelänge für den Baumarkt beträgt mehr als 50 m; die erforderlichen Abstandsflächen entsprechen der Landesbauordnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Geringfügige Überschreitungen, beispielsweise für Vordächer oder Fluchttreppen etc. sind unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche zulässig.

### 15.4 Anpflanzen von Bäumen

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind je 8 Stellplätzen ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lücken im Baumbestand der vorhandenen Stellplätze werden entsprechend der o.g. Festsetzung durch Neuanpflanzungen geschlossen. Insgesamt werden ca. 70 Neuanpflanzungen vorgenommen.

### 15.5 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen des vorhandenen Bau- und Gartenfachgeschäftes sollen im alten Umfang erhalten bleiben.

Die im Erweiterungsteil vorgesehenen Werbeanlagen sind mit entsprechenden Festsetzungen im Plan beschränkt.

### 15.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen zur Grundstücksgrenze sind mit 2 m, die interne Einfriedung der Verkaufs- und Lagerflächen mit 4 m festgesetzt.

## 16. Kosten, Investitionen

Die Gesamtinvestitionen ohne Grunderwerb belaufen sich auf schätzungsweise 10 Millionen DM.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens und des Vollzugs der VE-Planung entsprechend der Vereinbarungen des Durchführungsvertrages.

Falls der Verkehr an der Einmündung der Helmertstraße in die Mallastraße in Folge des Vorhabens derart zunimmt, daß die Steuerung durch eine Lichtsignalanlage notwendig wird, beteiligt sich der Vorhabenträger an den Kosten dieser Anlage **und an den baulichen Maßnahmen im Bereich der Auffahrt von der Mallastraße zum Rhein-Neckar-Schnellweg**. Der Anteil der Kostenübernahme ist im Durchführungsvertrag geregelt. Über den städtischen Anteil an dieser Verkehrsmaßnahme hinaus entstehen der Stadt keine Kosten.

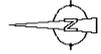
## 17. Planungsstatistik

### 17.1 Bestand

Gesamtgrundstück alt		ca. 27.500 m <sup>2</sup>
Grundfläche	GR Baumarkt	ca. 10.000 m <sup>2</sup>
	GR Gartencenter (einschließlich Freiflächen)	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
VK-fläche Baumarkt und Gartencenter insgesamt		ca. 12.200 m <sup>2</sup>
genehmigte Stellplätze		438 St.

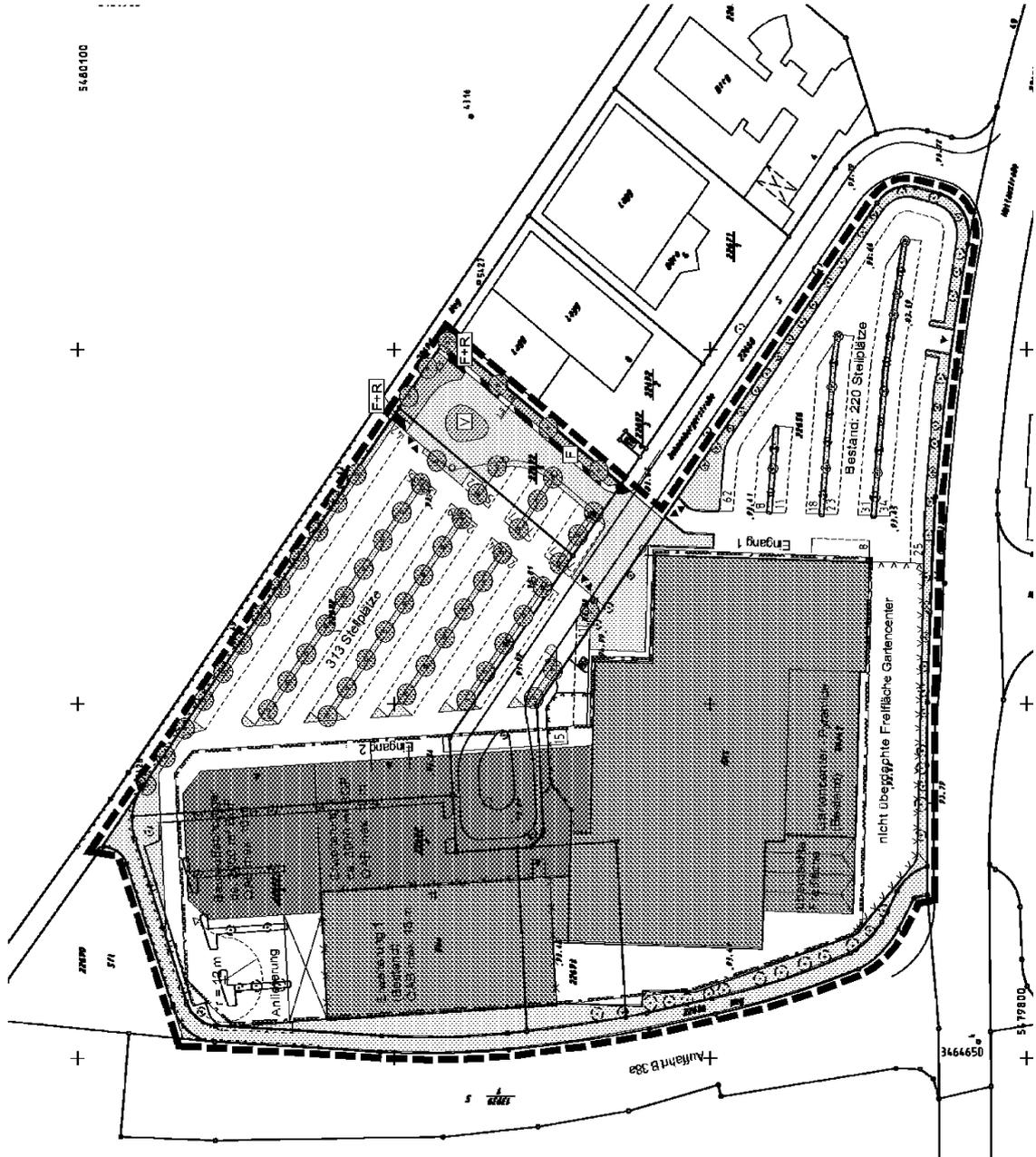
### 17.2 Neuplanung

Gesamtgrundstück neu		ca. 38.000 m <sup>2</sup>
Grundfläche	GR Baumarkt	ca. 13.000 m <sup>2</sup>
	GR Baustoffabhollager	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
	GR Gartencenter (einschließlich Freiflächen)	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
VK-fläche Baumarkt und Gartencenter insgesamt		ca. 16.000 m <sup>2</sup>
bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze		ca. 440 St.
geplantes Stellplatzangebot		ca. 530 St.



### ZEICHENERKLÄRUNG

	oberste Außenwandbegrenzung
	Baugrenze
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: <b>F</b> Fußweg <b>F+R</b> Fuß- und Radweg
	Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün
	Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
<b>HINWEISE</b>	
	Gebäudebestand / Planung
	Grundstücks- und Stellplatzeingrünung



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Sondergebiet "nicht zentrenrelevanter Einzelhandel"**

1.1 Zulässig sind großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Branchentypische Randsortimente die zentrenrelevant sind, sind auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente\* 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.
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik
- Zooartikel, lebende Tiere

\* Sortimentsliste entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim entsprechend Beschlußvorlage Nr. 623/1999 vom 30.11.1999

1.2 Zulässig sind gewerbliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO, die keinen Einzelhandel zum Gegenstand haben.

1.3 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundfläche, Grundflächenzahl

Zulässige Grundfläche (GR) beträgt insgesamt max. 20.000 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit diese versickerungsfähig gestaltet sind, nur zur Hälfte anzurechnen.

Die Stellplatzflächen (ohne Zufahrten) sind versickerungsfähig zu gestalten.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Mit Ausnahme des zweigeschossigen Gebäudebestandes beträgt die oberste Außenwandbegrenzung max. 10 m.

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag der Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Vordächer etc. sind unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche zulässig.

## 4. Anpflanzen von Bäumen

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind je 8 Stellplätzen 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den vorhandenen Stellplatzflächen ist der Baumbestand entsprechend zu ergänzen

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Werbeanlagen

Zulässig ist ein Werbeträger mit einer Gesamthöhe von 25 m und 3 Hinweistafeln.

Oberhalb der Traufe sind max. 4 Werbeanlagen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen über der Traufe und die Hinweistafeln dürfen nicht höher als 3 m sein.

### 2. Einfriedungen

Einfriedungen zur Grundstücksgrenze mit einer Höhe von max. 2,0 m sind zulässig.

Innerhalb des Grundstücks (mind. 3m von der Grundstücksgrenze) ist eine Einfriedung der Verkaufs- und Lagerflächen mit einer Höhe von max. 4,0 m zulässig.

## III. HINWEISE

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, dass Verdachtspunkte sowie der "ehemalige Deckungsgraben" überprüft werden sollen. Um Gefährdungen zu vermeiden, ist vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort aus der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann. Des weiteren ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens grundsätzlich das Ordnungsamt zu beteiligen.

## IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617)

**Speyer, den 07.06.2000**

**NACHTRIEB & WEIGEL**

Städtebau . Umweltplanung H:\Data\_NW\Projekte\MANNHEIM\Mallau\_2\satz\_v2.doc