



STADTMANNHEIM²

Bebauungsplan Nr. 84.17.1

„Drive-In Baumarkt Mallau“

Begründung

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	<u>05.06.2014</u>
Öffentliche Bekanntmachung	<u>12.06.2014</u>
Billigungs- /Auslegungsbeschluss	<u>05.06.2014</u>
Öffentliche Bekanntmachung	<u>12.06.2014</u>
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	<u>20.06.2014 – 21.07.2014</u>
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	<u>noch nicht erfolgt</u>
Inkrafttreten	<u>noch nicht erfolgt</u>

Inhalt

1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	VORHABEN IM PLANGEBIET	5
2.1	Städtebauliche und vorhabenbezogene Konzeption	5
2.2	Realisierung	8
2.3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
2.4.	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	16
2.5.	Flächenbilanz	18
3	BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	18
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	18
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	18
3.3	Erschließung	19
3.4	Ver- und Entsorgung	19
4	VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET, EINSCHLIESSLICH DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELT-SCHUTZES	19
4.1	Planungsrechtliche Vorgaben	20
4.2	Gesetzliche Planungsvorgaben	22
4.3	Zentrenkonzept	24
5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	24
5.1	Allgemeines	24
5.1.1	Gesetzliche und planerische Vorgaben	25
5.1.2	Ermittlung der Belange des Umweltschutzes	26
5.1.3	Im Zuge der Umweltprüfung zu betrachtende Wirkungen auf die Schutzgüter	26
5.2	Umweltaspekt Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	26
5.2.1	Bestandsaufnahme	26
5.2.2	Ziele des Umweltschutzes	29
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
5.2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
5.2.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
5.3	Umweltaspekt Boden	30
5.3.1	Bestandsaufnahme	30
5.3.2	Ziele des Umweltschutzes	31
5.3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31

5.3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
5.3.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
5.4	Umweltaspekt Wasser	32
5.4.1	Bestandsaufnahme	32
5.4.2	Ziele des Umweltschutzes	33
5.4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
5.4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
5.4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
5.5	Umweltaspekt Klima / Luft	34
5.5.1	Bestandsaufnahme	34
5.5.2	Ziele des Umweltschutzes	35
5.5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
5.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	35
5.5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
5.6	Umweltaspekt Landschaft	36
5.6.1	Bestandsaufnahme	36
5.6.2	Ziele des Umweltschutzes	36
5.6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
5.6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
5.6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
5.7	Umweltaspekt Mensch, menschliche Gesundheit	37
5.7.1	Bestandsaufnahme	37
5.7.2	Ziele des Umweltschutzes	38
5.7.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
5.7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	38
5.7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
5.8	Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter	39
5.8.1	Bestandsaufnahme	39
5.8.2	Ziele des Umweltschutzes	39
5.8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
5.8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	40

5.8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
5.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE	40
<hr/>		
6.1	Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche	40
6.2	Verkehr	40
6.3	Ver- und Entsorgung	41
6.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	41
7.	ABWÄGUNG	42
8.	PLANVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 84.17.1	46
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN	47
<hr/>		
9.1	Umsetzungskonzept	47
9.2	Erschließungskonzept	47
9.3	Bodenordnung	48
9.4	Kosten	48
9.5	Hinweise	48
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	49

1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB, Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316) eingeleitet wurde, sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer angemessenen Folgenutzung im Bereich eines bereits bebauten und bislang in Nutzung stehenden Gewerbeareals geschaffen werden. Das Plangebiet ist integraler Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Mannheim, der für das abgegrenzte Teilgebiet des hier vorliegenden Geltungsbereiches „Gewerbegebiet“ festsetzt.

Die betroffene Liegenschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde bislang von der Berrang GmbH, einem Mechanikunternehmen für Verbindungstechnik genutzt. Aufgrund betrieblicher Expansionsbestrebungen wurde der derzeitige Firmensitz des Mechanikunternehmens innerhalb des Stadtgebietes verlegt, da am bisherigen Standort keine Möglichkeit der baulichen Erweiterung gegeben war. Das Unternehmen erfüllte im Sinne der rechtskräftigen Planfestsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes als „Gewerbebetrieb“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen.

Aufgrund der sich ergebenden Flächenvakanz hat die Bauhaus AG nunmehr dieses Grundstück erworben, die nördlich der Mallaustraße an der Bohnenbergerstraße bereits einen eingeführten Baumarkt mit Gartenmarkt betreibt. Die Erweiterungsoption bietet dem Marktbetreiber nach eigenen Angaben die Möglichkeit zur Umsetzung neuer Vertriebskonzepte, nachdem innerhalb des Stammgrundstückes an der Bohnenbergerstraße diesbezüglich keine Möglichkeiten zur Flächenerweiterung bestehen. Nach einem entsprechenden Umbau soll das Bestandsgebäude im Plangeltungsbereich fortan als „Baustoff Drive-In Arena“ genutzt werden. Im bauplanungsrechtlichen Sinne wird daher auch die Anpassung der rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes notwendig, da die jetzt geplante Einzelhandelsnutzung nicht mit der Festsetzung als Gewerbegebiet zu vereinbaren ist.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und gleichzeitig zur Vermeidung bewältigungsbedürftiger Spannungen wird aus der Sicht der Stadt Mannheim als Plangeberin die Änderung des derzeitigen Rechtszustandes durch Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich. Was nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der planenden Gemeinde und danach, welche städtebaulichen Ziele sie sich in ihrem planerischen Ermessen selbst setzt. Der Gesetzgeber ermächtigt die Plangeberin, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

In diesem Sinne liegt dem Bebauungsplan eine von städtebaulich legitimierten Zielen getragene positive Planungskonzeption zugrunde.

Ziel des Bebauungsplanes ist es nämlich, das intakte und in sich abgeschlossene Gewerbegebiet an der Mallau auch weiterhin in seiner Gesamtheit funktionsfähig zu erhalten und weiter zu attraktivieren. Insbesondere aufgrund der verkehrlichen Begünstigung ist das Gewerbegebiet auf kurzen Wegen an die überregionalen Verkehrsachsen angebunden und damit im Hinblick auf die Zweckbestimmung als sehr gut erschlossen anzusprechen. Bestehende schutzbedürftige Ortslagen werden somit von zu- und abfahrenden Verkehren, insbesondere dem Wirtschaftsverkehr, nicht berührt.

Hinzu kommt, dass ein bereits im Gebiet ansässiger Einzelhandelsbetrieb an Ort und Stelle gehalten werden kann, indem ihm benötigte Erweiterungsoptionen eingeräumt und diese somit auch erschlossen werden können. Durch Anpassung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen auf dem Plangrundstück werden alsdann keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, sondern im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden allenfalls einer behutsamen Nachverdichtung anheim gegeben. Aus der Sicht der Plangeberin kann somit auch vermieden werden, dass durch Umsiedlung des bestehenden Baumarktes andernorts wertvolle Freiflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden müssten und überdies weitere gewerbliche Leerstände am angestammten Unternehmenssitz an der Mallau zu befürchten wären.

Es kann damit zusammenfassend festgestellt werden, dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein bislang gewerblich genutztes Grundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes einer adäquaten und städtebaulich verträglichen Folgenutzung zugeführt werden soll, für das im Ursprungsplan zwar Baurechte vorgesehen, diese aber für die geplante Nutzung nicht anwendbar sind. Er soll darüber hinaus auch sicherstellen, dass mit der geplanten Umwidmung einer einstiger Gewerbefläche und Bereitstellung für die Einzelhandelsnutzung zulässige Vorhaben in das vorhandene lokale städtebauliche Umfeld einfügen und im Übrigen den Zielen der Stadt Mannheim nicht entgegen treten.

Dem allgemeinen Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgend wird mit der Einleitung dieses Aufstellungsverfahrens auf eine innerstädtische Fläche Bezug genommen, auf der bereits eine Bebauung vorhanden ist und die im weiteren Sinne im Hinblick auf die städtebauliche Wiedernutzbarmachung von Flächen nunmehr bauplanungsrechtlich ertüchtigt und konkretisiert werden soll.

Zur Realisierung dessen ist eine Überplanung der plangegegenständlichen Teilfläche aus dem Ursprungsbebauungsplan erforderlich und das bisherige städtebauliche Ziel an dieser Stelle neu zu formulieren. Aus Sicht der Stadt Mannheim als Trägerin der Planungshoheit werden unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes folgende städtebauliche Planungsziele verfolgt:

- Konkretisierung der ursprünglichen städtebaulichen Gesamtentwicklung und der Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes durch Festigung eines bereits im Plangebiet ansässigen Unternehmens;
- Modifizierung der bestehenden Baurechte und Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Planvorhabens;

- Sicherung der Folgenutzung durch Wiedernutzbarmachung eines vormals gewerblich genutzten, bereits bebauten Grundstückes;
- Entgegenwirken eines möglichen „Trading-Down-Effektes“ durch einerseits städtebauliche Nutzbarmachung des Grundstückes im Plangebiet und andererseits Verhinderung der Abwanderung des etablierten Baumarktes aufgrund mangelnder Erweiterungsoptionen;
- Inanspruchnahme bereits bauplanungsrechtlich beanspruchter Flächen verhindert eine zusätzliche Inanspruchnahme unbeplanter Außenbereichsflächen und entspricht damit den übergeordneten politischen Leitgedanken („Innenbereich vor Außenbereich“).

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84.17.1 „Drive-In Bauhaus Mallau“, betrifft ein Teilgebiet des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Mannheim mit der Bezeichnung „Nr. 84/17 Mallau Teil II“. Die Planfestsetzungen weisen das Gebiet mit einer Gesamtfläche von mehr als 35.000 m² als Gewerbegebiet (GE) aus. Entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben stellt sich die Bebauung mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben dar.

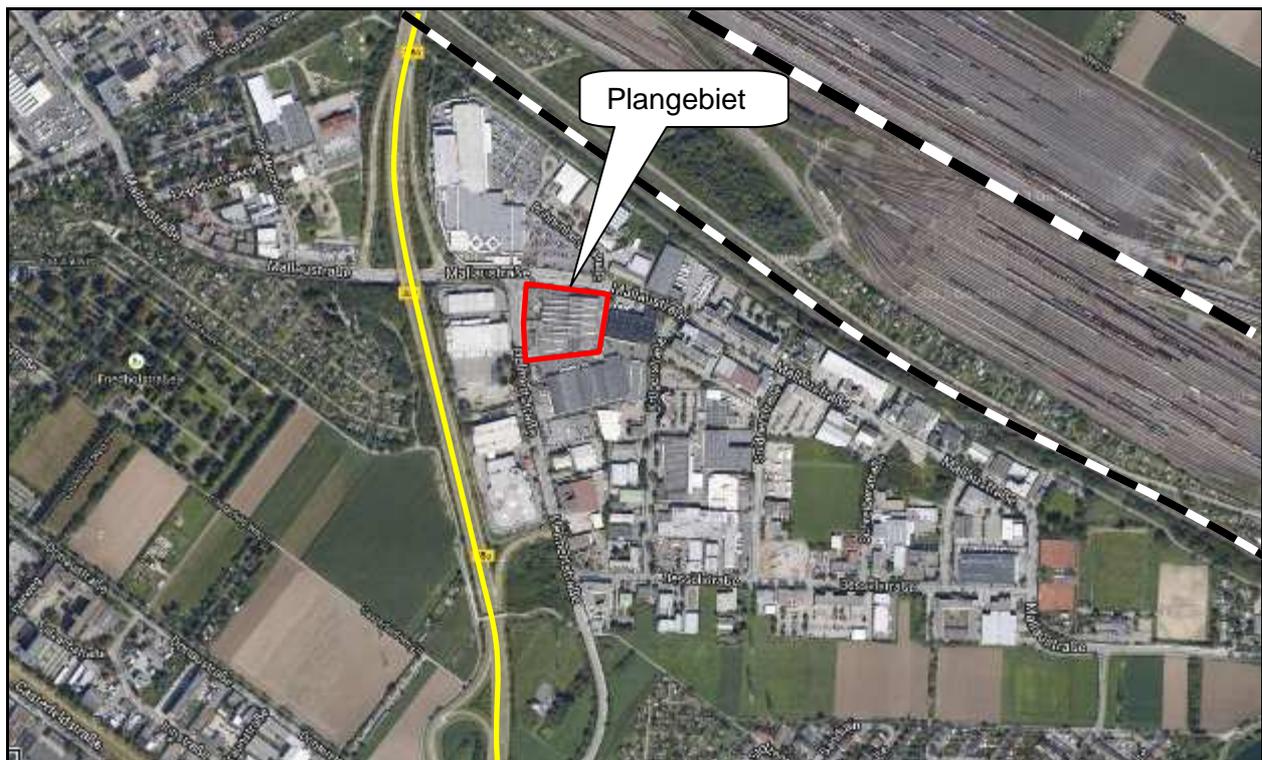


Abbildung 1 Erweitertes städtebauliches Umfeld

Quelle: Google earth

Innerhalb des Stadtgebietes von Mannheim befindet sich das Plangebiet in südöstlicher Richtung zum Kernbereich, im Stadtteil Rheinau. Kleinräumig betrachtet liegt der Geltungsbereich zwischen der innerörtlichen Schnellstraße 38a im Südwesten, welche das Stadtgebiet mit der BAB 656 verbindet, und der Bahnstrecke Mannheim-Heidelberg im Nordosten. Im Südosten

befindet sich zunächst eine größere Freifläche, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt wird und das Gebiet südlich ummantelt. Hinter dieser Freifläche schließt im weiteren städtebaulichen Umfeld eine größere Wohnsiedlung an. Im Norden folgt ein großes Bahnareal mit dem Rangierbahnhof für den Schienenverkehr. In westlicher Richtung befinden sich über den Autobahnzubringer hinaus ein weiteres Wohnbaugebiet sowie ein kleines Gewerbegebiet nördlich und eine landwirtschaftliche Flächen südlich davon.



Abbildung 2 Näheres städtebauliches Umfeld

Quelle Google earth

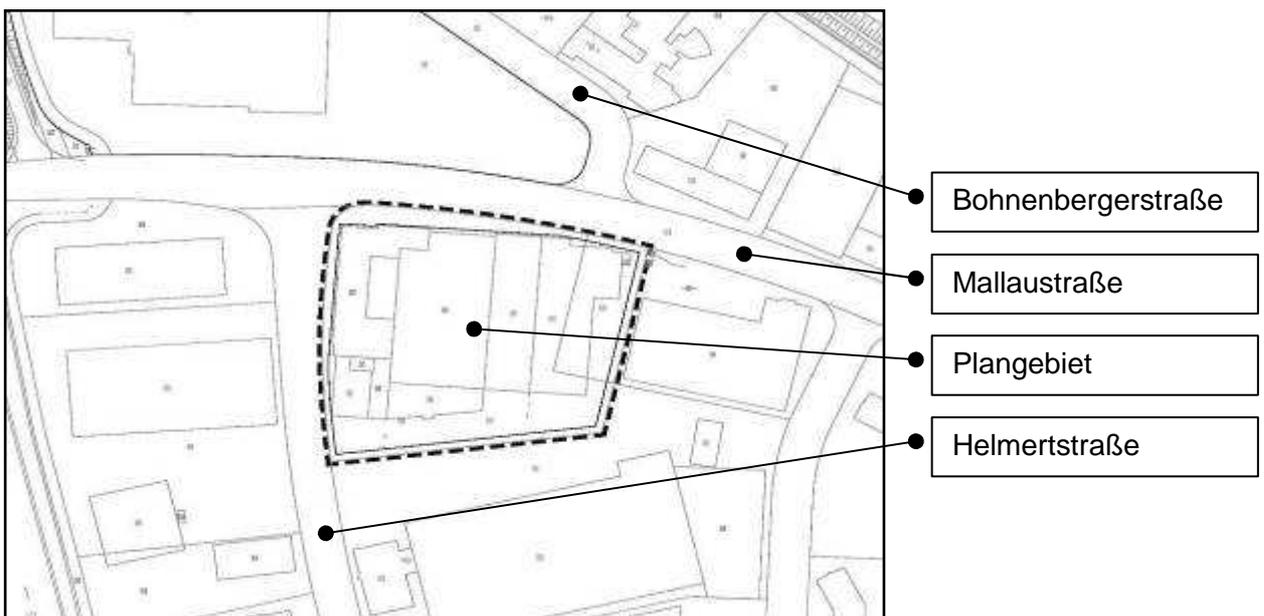


Abbildung 3 Räumlicher Geltungsbereich

Quelle eigene Darstellung

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch:

- Die Mallaustraße im Norden,
- die Helmertstraße im Westen,
- sowie durch Gewerbebetriebe besetzte Grundstücke im Osten und Süden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 12.128 m², beinhaltet die Flurstücke mit der Bezeichnung 3310-0-22672 und 3310-0-22702 und ist in der oben stehenden Abbildung dargestellt.

2. VORHABEN IM PLANGEBIET

2.1 Städtebauliche und vorhabenbezogene Konzeption

Die Bauhaus AG plant, auf dem bislang von der Berrang GmbH, einem Mechanikunternehmen für Verbindungstechnik, genutzten Grundstück, einen Baustoff-Drive-In innerhalb der bestehenden Gewerbegebäude vorzusehen. Der angestammte Firmensitz wurde von der Berrang GmbH aufgegeben, nachdem benötigte Erweiterungsflächen nicht verfügbar gemacht werden konnten. Für das Unternehmen Bauhaus hat sich somit eine günstige Möglichkeit ergeben, durch Ankauf des ehemaligen Berrang-Grundstückes das bisher innerhalb des nördlich gelegenen Baumarkts an der Bohnenbergerstraße unter gebrachte Angebot an Baustoffen aus dem Haupthaus auszugliedern und künftig in einem separaten „Baustoff-Drive-In“ anzubieten.

Mit dem Konzept des „Baustoff-Drive-In“ verfolgt die Bauhaus AG ein Verkaufsangebot, das innerhalb der bestehenden eingeschossigen Kalthalle die überwiegenden Warengruppen an Baustoffen vorhält, welche von den, auch in einem erheblichen Anteil gewerblichen Kunden, unmittelbar mit dem Fahrzeug angefahren und verladen werden können. Der Gebäudekörper ist aufgrund der gegebenen Vornutzung bereits in der Örtlichkeit vorhanden und soll mit geringen Umbaumaßnahmen für die beabsichtigte Nutzung als Baustoffhandel ertüchtigt werden. Im Freiflächenbereich erfolgt die Lagerung von witterungsunabhängigen Baustoffen. Mit dieser Konzeption wird ein kundenfreundliches und marktorientiertes faktisches „Verkaufslager“ zur Selbstabholung von schweren und voluminösen Baustoffen angeboten, die direkt an der Verkaufsstätte in das Kundenfahrzeug eingeladen werden können.

Aufgrund der strukturellen und betriebswirtschaftlichen Einheit mit dem bestehenden Haupthaus des Baumarktes soll das Vorhaben insgesamt als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgelegt werden, wenngleich der Teilbereich des Baustoffhandels grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre.

Das plangegenständliche Grundstück ist bereits integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84/17 „Mallau Teil II“ und damit für die städtebauliche Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, soll die Ausweisung als Sondergebiet erfolgen.

Bei dem Unternehmen Bauhaus als Betreiber des Objektes handelt es sich um einen traditionsreichen, eigentümergeführten Handelsbetrieb mit bereits über 50 Jahren qualifizierter Branchenerfahrung. Aufbauend auf der marktüblichen und nahezu einheitlichen, anbieterübergreifenden Baumarktkonzeption soll in einem separaten Teilbereich ein Baustoffhandel als „Drive-In-Arena“ realisiert werden.



Abbildung 4 Drive-In Arena

Damit wird ein bislang auf dem Markt nur mäßig verbreiteter Ansatz umgesetzt, der es ermöglicht, dass selbst abholende Endverbraucher oder Handwerker direkt zum Lagerplatz der gewünschten Baustoffware fahren und diese direkt wettergeschützt in das Fahrzeug verladen können. Bei größeren Teilen kann direkt mit dem Gabelstapler geladen werden. Somit fällt die umständliche Parkplatzsuche, die sich insbesondere mit einem Anhänger oder Kleintransporter nicht immer ganz einfach gestaltet, ersatzlos weg. Der Nutzer fährt mit den Materialien direkt an der Kasse des Drive-In Abschnittes vor, die Artikel werden direkt im Auto eingescannt und der Kunde verlässt sodann mit dem Einkauf den Markt.

Diese Konzeption impliziert aufgrund des Bewirtschaftungsmusters einen erhöhten Bedarf an Lagerfläche, die unmittelbar in die Verkaufsfläche integriert ist, sowie auch großflächige Fahr- und Bewegungsflächen innerhalb des Gebäudes. In diesem Sinne auch ist regelmäßig anzunehmen, dass das Warenangebot eines Baustoff-drive-In einen nur sehr geringen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten beinhaltet, sondern aufgrund der Marktform nahezu ausschließ-

lich autokundenorientiert ist. Ferner ist nachvollziehbar, dass der Flächenbedarf wegen des hohen Anteils an befahrbaren „Gängen“ deutlich erhöht ist und somit im erweiterten Sinne auch als „befahrbare Lagerfläche“ betrachtet werden kann. Zu den betriebstypischen Ausstattungen der Drive-In-Arenen gehören im Schwerpunkt folgende, nicht zentrenrelevante Baumaterialgruppen: Rohre, Putze, Zement und Mörtel jeweils als Sackware, Bauholz und Bauplatten, Gipsfaserplatten, Bitumen- und Dachpappe, Trittschalldämmung, Dämmplatten und Wärmedämmverbundsysteme, Fliesen und Steinzeug, Betonpflaster- und Natursteinbeläge, Gerüste, Türen und (Garagen-)tore sowie Elektrogeräte mit Mietservice (Quelle: Bauhaus).

Hinsichtlich der Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel ist grundsätzlich auch für den Bereich der Bau- und Heimwerkermärkte der Trend zu stetig steigenden Verkaufsflächen zu beobachten. Aus der Sicht der Marktbetreiber resultiert diese Entwicklung in erster Linie aus dem Bestreben, Unternehmen und Warenangebot insgesamt deutlich kundenfreundlicher zu präsentieren und weniger aufgrund eines noch zunehmenden Warendangebotes. Vielfach werden innerhalb der Verkaufsflächen Bereiche angeordnet, innerhalb derer dem Kunden aus dem Warenangebot exemplarische Gestaltungsvorschläge aufgezeigt oder beispielhaft verschiedene Waren dargestellt sind. Im Bereich der „Drive-In-Arena“ überwiegt der Verkehrsflächenanteil deutlich, da dem Marktkonzept folgend hier große zusammenhängende Bereiche angeboten werden, innerhalb derer sich der Kunde mit dem eigenen Fahrzeug unmittelbar an die Ware begeben kann.

Die derzeit bestehende Baustoffabteilung wird unter dem aktuell üblichen Konzept als Abholger betrieben, bei dem der Kunde mit dem Einkaufswagen über den Parkplatz und dann durch das Hauptgebäude die Baustoffabteilung betritt. Insbesondere im Hinblick auf das Manövrieren mit sperrigen Baustoffen und das Be- und Entladen aus dem Einkaufswagen heraus stellen Hindernisse für den Kunden dar, die aus der Sicht des Marktbetreibers mit der Realisierung des Drive-In-Konzeptes beseitigt werden sollen.

Eine Umsetzung des „Drive-In-Konzeptes“ lässt sich am bestehenden Marktstandort hingegen nicht realisieren, da wegen der Betriebsform zusätzliche Grundfläche benötigt wird, die innerhalb des heutigen Grundstückes nicht verfügbar gemacht werden kann. Mit der Verfügbarkeit der südlich, über die Mallastraße angrenzenden Halle soll dieses Konzept alsdann umgesetzt werden. Für das geplante Drive-In Konzept wird eine Verkaufs- und Ladefläche von insgesamt mehr als 7.000 m² geplant, die im Rahmen des Bestandsgebäudes bereits zur Verfügung stehen. Als Nebenflächen für Personal, Anlieferung etc. werden weitere ca. 1650 m² vorgehalten. Im Außenbereich werden über die Ausweisung von Flächen für Stellplätze zusätzliche Parkmöglichkeiten an den Grundstücksrändern geschaffen.

Bei dem Umbau der Fertigungshalle soll zunächst eine Entkernung des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgen. Anschließend erfolgt die Neuaufteilung der Nutzungsabschnitte entsprechend dem Drive-In Konzept. Die Ein- und Ausfahrten für die Kunden sollen im Nordteil an der Mallastraße gegenüber Einmündung der Bohnebergerstraße liegen. Dazu müssen im Zuge der Umbaumaßnahmen PKW Durchbrüche in der nördliche Mauerfassade geschaffen werden. Die Anlieferung soll im rückwärtigen, südlichen Teil von außerhalb erfolgen. Dort ist zusätzlich

ein kleineres Freilager vorgesehen. Die Andienungsrampen im nördlichen Teil sollen nicht mehr genutzt werden. Ungeachtet interner Nutzungsabschnitte soll die weitere äußere Kubatur und die Fassade des Gebäudes bis auf die Durchbrüche für den Kundenverkehr erhalten bleiben.

Das Plankonzept sieht vor, innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Der geplanten bauplanungsrechtlichen Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, den Fortbestand und die Weiterentwicklung des bestehenden Baumarktes im Bereich einer eigentumsrechtlich verfügbaren Fläche zu sichern.

2.2 Realisierung

Die bauliche Realisierung und Umsetzung des Projektes soll schnellstmöglich nach Erlangung der Baugenehmigungsgrundlage erfolgen. Eine Räumung der Gebäude durch den Vorbesitzer ist bereits zum April 2014 erfolgt und wird zeitnah beendet sein. Das Gelände befindet sich bereits im Besitz des Investors, der Bauhaus AG. Eine Einteilung in zeitlich versetzte Bau- bzw. Realisierungsabschnitte oder ein Erschließungsträgermodell sind nicht vorgesehen. Da der örtlich vorhandene Gebäudebestand mit entsprechenden Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen – in erster Linie innerhalb des Gebäudes – sehr zeitnah und betriebswirtschaftlich darstellbar eine kurzfristige Umnutzung zulässt, ist eine grundhafte Veränderung der Gebäudehülle oder gar ein Ersatz des Gebäudes durch einen Neubau nicht vorgesehen.

2.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Baustoffhandel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 8.000 m² festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab einer Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche oder einer Verkaufsfläche von 800 m² (u. a. auch bestätigt im Regionalplan Rhein-Neckar, S. 66) die Großflächigkeit anzunehmen und die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Nicht nur unwesentliche Auswirkungen können im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB u. a. schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sein.

Der Bebauungsplan setzt daher zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die gesamtstädtische bauliche Entwicklung und Ordnung oder auf die innerstädtischen Zentren fest, dass nur baumarktspezifische Kernsortimente und branchenübliche Randsortimente zulässig sind. Ferner wurde die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² festgesetzt. Die Bestimmung des zentrenrelevanten Randsortimentes wurde unmittelbar der Fortschreibung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim von April 2009 entnommen und berücksichtigt somit die städtischen Belange.

Insbesondere aufgrund der Einführung einer Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird entgegen gewirkt, dass mit dem Planvorhaben der Anteil an zentrenrelevanter Sortimente in einem Maße über das reine Baumarktsortiment hinaus ausgedehnt werden kann, da andernfalls schädliche städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu vermuten wären. Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. In diesem Sinne erfolgt in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Eingrenzung des Anteils zentrenrelevanter Sortimente, ohne die berechtigten Interessen des Betreibers hinsichtlich Flexibilität der Angebotsbreite für die Zukunft über das bodenrechtlich notwendige Maß hinaus einzuschränken.

In den zentralen Orten im Einzugsgebiet sind infolge des Vorhabens daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Somit wirkt sich das Planvorhaben auch auf die wettbewerbliche Situation der bereits in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht schädlich aus.

In diesem Sinne sind allgemein zulässig nur die baumarktspezifischen Kernsortimente und branchenübergreifenden Randsortimente; die eingeschränkt zulässigen zentrenrelevanten Sortimente sind in der Mannheimer Sortimentsliste aufgeführt. Hierzu zählen:

(Schnitt-)Blumen	Musikalien
Bastel- und Geschenkartikel	Nähmaschinen
Bekleidung aller Art	Nahrungs- und Genussmittel
Briefmarken	Optik und Akustik
Bücher	Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Campingartikel	Pharmazeutika
Computer, Kommunikationselektronik	Reformwaren
Drogeriewaren	Sanitätswaren
Elektrokleingeräte	Schmuck, Gold- u. Silberwaren
Fahrräder und Zubehör	Schuhe und Zubehör
Foto, Video	Spielwaren
Gardinen und Zubehör	Sportartikel einschl. Sportgeräte
Glas, Porzellan, Keramik	Teppiche
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Tonträger
Haushaltswaren / Bestecke	Uhren

Kosmetika u. Parfümerieartikel	Unterhaltungselektronik u. Zubehör
Kunstgewerbe / Bilder u. Rahmen	Waffen, Jagdbedarf
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Wasch- und Putzmittel
Leder- und Kürschnerwaren	Zeitungen / Zeitschriften

[Quelle: Fortschreibung Zentrenkonzept Mannheim, Hrsg. Stadt Mannheim, FB Städtebau, FB für Wirtschafts- und Strukturförderung, April 2009]

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

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt durch die Oberkante (OK) baulicher Anlagen. Auf eine weiterhin mögliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder auch der Geschoßfläche / Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das überwiegende Volumen des Bauvorhabens nur eine Vollgeschossebene umfasst (gewerbliche Lagerhalle mit entsprechend nutzungsbedingter Raumhöhe) und die bauliche Dichte bzw. äußere Kubatur des Vorhabens über die vorgegebenen Kennwerte ausreichend definiert ist.

Die zulässige Grundflächenzahl **GRZ** entspricht der Verhältniszahl zwischen bebaubarer Grundfläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche. Die GRZ wird auf 0,95 als Obergrenze festgelegt und übersteigt somit den nach BauNVO gemäß § 17 vorgegebenen Maximalwert für ein Gewerbe- und Sondergebiet. Nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Dabei ist das Merkmal „erfordern“ im Sinne eines „vernünftigerweise Gebotenseins“ auszulegen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23.01.1997 – 4 NB 7.96, juris). Ferner müssen die Folgen der Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden (Nr. 2) und andere öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen (Nr. 3).

Für die Beurteilung dieser Fragen kommt es auf die mit der Planung verfolgte städtebauliche Konzeption an, wobei der planerische Wille der Stadt, von § 17 Abs. 1 BauNVO abzuweichen, allein nicht genügt. Vielmehr muss die beabsichtigte Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus dem besonderen Charakter oder aus besonderen Umständen des überplanten Gebiets objektiv begründbar sein; die städtebaulichen Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen und dürfen nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein. Dennoch reicht es aus, dass „die konkrete Planung vernünftigerweise geboten ist“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23.01.1997 – 4 NB 7.96, juris).

Dazu ist auszuführen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines bereits vollständig bebauten und nutzungsüberprägten Gewerbegebietes befindet, das in zentraler, verkehrsgünstiger Lage einen Standort für Gewerbebetriebe und auch Handelseinrichtungen darstellt, für die aufgrund der Nutzungen und auch des Flächenbedarfs in den zentralen Stadtkernlagen keine Möglichkeit zur Ansiedlung besteht. In diesem Sinne wurde eingangs bereits ausgeführt, dass die Stadt als Plangeberin ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran hegt, dass auch potentiell vom

Leerstand bedrohte Gewerbeflächen einer unmittelbaren Folgenutzung zugeführt und somit dem Brachfallen entzogen werden. Im speziellen Fall wird zum einen der durch Umsiedlung und Verkauf erzeugte Leerstand des ehemaligen Berrang-Geländes sogleich mit einer verträglichen Folgenutzung durch die Bauhaus AG abgewandt und zum anderen dem Baumarktbetreiber ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept an seinem angestammten Standort aufgezeigt, das latente Umsiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen an anderer Stelle kompensiert. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Maßüberschreitung liegen damit bereits im Sinne der Stadtgestaltung maßgebend vor und stellen ein städtebauliches Motiv von erheblichem Gewicht dar.

Des Weiteren ist das hohe Nutzungsmaß auf den Bauflächen als dann auch der städtebaulichen Grundlage geschuldet, dass die bei Erlangung der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes gültige Baunutzungsverordnung von 1977 nur die Hauptanlagen in die GRZ-Berechnung mit einbezog. Hiernach wurde das Baugrundstück im Plangeltungsbereich durch den Vornutzer in der Art und Weise bebaut, wie es heute steht und liegt. Nutzungsbedingt wurden die das Gebäude umgebenden Freiflächen weitgehend gepflastert und für Lkw befahrbar ausgebaut. Nach heute geltender BauNVO sind alle baulichen Anlagen, also Haupt- und Nebenanlagen, in die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung einzubeziehen. Somit konnte zum Zeitpunkt der Planverwirklichung des Ursprungsbebauungsplanes die maßgebliche Grundstücksfläche in weit höherem Maß einer baulichen Nutzung und damit einer Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zugeführt werden als dies heute im Zuge der faktischen Änderung des Rechtszustandes der Fall ist und erklärt den heute in der Örtlichkeit vorzufindenden Versiegelungsgrad, der oberhalb des regelmäßig zulässigen Wertes für die Grundflächenzahl im GE / SO von $GRZ = 0,8$ liegt.

Allein der Bestandsschutz für die Gebäude und umgebenden baulichen Anlagen vermag eine Überhöhung der GRZ jedoch noch nicht zu rechtfertigen, da diese gesetzlich unerwünschten Festsetzungen auch darüber hinaus für künftige Nutzungen verbindlich sind. Jedoch ist im Hinblick darauf auf die Anforderungen an das städtebauliche Konzept abzustellen, aus dem sich als Planungsrechtfertigung für die beanspruchte Überschreitung der Obergrenzen die Form besonderer städtebaulicher Gründe ergibt, welches auf Ausgleichsumstände fußt bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorsieht (nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 89. EL 2008, Rn. 25 zu § 17 BauNVO). Ausgleichsumstände sind in erster Linie die erlassenen Festsetzungen zur Dachbegrünung, deren Umsetzung im Sinne der Ausübung des „Bestandsschutzes“ bei der Planverwirklichung zunächst nicht zu erwarten ist. Damit geht einher, dass am bestehenden Zustand der baulichen Anlagen und der Grundstücksbebauung keine Veränderungen vorgenommen werden, der heutige bauliche Zustand also unverändert übernommen wird in der Art und Weise, wie er einst – baurechtlich unterlegt – entstand. Insofern erfährt das Grundstück auch keine „Verschlechterung“ des heutigen Zustandes, welches die nach heutiger Rechtsauffassung geltende Überschreitung der Obergrenzen baulicher Nutzung impliziert, selbst wenn der vorliegende Bebauungsplan eine GRZ von 0,95 festsetzt.

Das im städtebaulichen Konzept beinhaltete Ausgleichspotential wird jedoch dann eröffnet, sobald baugenehmigungspflichtige Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden und die Festsetzung zur Dachbegrünung anzuwenden ist. Im Zuge dessen können wirkungsvoll nicht

versiegelte Flächenanteile umgesetzt werden, die die heute bereits bestehende Überschreitung der baulichen Ausnutzung teilweise zu kompensieren vermögen. Hinzu kommt auch, dass im Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für lineare Baumanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zur Helmert-/ Mallaustraße erlassen wurden (Erläuterung der Festsetzung auf Seite 14f). Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume wurde auf 5 Exemplare festgesetzt, eine größere Anzahl kann innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche zwischen Gebäude und rückwärtiger Gehwegkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche fachlich begründet nicht realisiert werden. Der Abstand zwischen den Baumanpflanzungen sollte in der Regel 10,0 m nicht unterschreiten, um die Wuchsqualität gewährleisten zu können. Die im Planteil festgesetzte „Pflanzlänge“ beträgt insgesamt ca. 100 m, davon entfallen einige Bereiche, innerhalb derer Hauszugänge bestehen (z. B. Gebäude-Haupteingang in der Helmertstraße) oder die bereits durch vorhandene Pflanzungen belegt sind (z. B. im westlichen Abschnitt an der Mallaustraße). Damit reduziert sich die „freie“ und potentiell nutzbare Nutzlänge auf ca. 70 m. Weitere Flächenpotenziale für Anpflanzungsmaßnahmen stehen innerhalb des Grundstückes nicht zur Verfügung.



Abbildung 6 Ansicht Mallaustraße



Ansicht Helmertstraße

Quelle: google street view

Die durch die bauliche Verdichtung zu bewältigenden Verkehrsbedürfnisse werden durch die festgesetzte und bereits im baulichen Bestand vorhandene Tiefgarage angemessen befriedigt. Mit Rücksicht auf die Belange der Nachbarn und auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird zudem die Zu- und Abfahrt auf das Gelände auf kürzestem Weg einerseits von der Mallaustraße als auch von der Helmertstraße aus realisiert, so dass durch das Planvorhaben erzeugte Verkehre nicht gebündelt nur an einer Stelle zu- und abfahren. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Beeinträchtigungen sonstiger öffentlicher Belange werden, über das bereits heute bestehende Maß hinaus, nicht erwartet, die bestehenden Auswirkungen werden als vertretbar angesehen.

Die Oberkante **OK** baulicher Anlagen wird definiert als das senkrecht auf der Straßenseite gemessene Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante der gesamten Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Da es sich bei dem Plangebiet um ein Eckgrundstück im Einmündungsbereich der Mallau- in die Helmertstraße handelt wird ergänzend festgelegt, dass sich die maßgebliche „Gebäudemitte“ an der Fassadenfront abzulesen ist, an der sich der Haupteingang des Gebäudes befindet. Folglich ist die relevante

Straßenhöhe als Referenz zur Bestimmung des Höhenbezugspunktes innerhalb der Verkehrsfläche abzulesen, die entlang dieser Gebäudefassade verläuft. Nachdem die öffentlichen Verkehrsflächen bereits fertig gestellt sind, ist eine eindeutige Bezugshöhe vorhanden.

Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein vertragliches Maß nicht überschreitet. Demgemäß wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen entsprechend dem vorhandenen Baukörper unter Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterungsoption auf 15,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

Die zulässige Höhe des Gebäudes darf nur durch mit dem Gebäude verbundene Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und die Belichtungszwecken dienen (z. Bsp. Oberlichter) um bis zu 5,00 m überschritten werden. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf nicht durch Werbeanlagen überschritten werden.

- **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Die Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich am bereits vorhandenen Gebäudebestand, der Gebäudelängen über 50 Meter aufweist. Es wird daher die abweichende Bauweise festgesetzt, die dahingehend spezifiziert ist, dass in Abweichung zur offenen Bauweise, die nach BauNVO eine Beschränkung der Gebäudelänge vorsieht, eine Gebäudelänge über 50 m zugelassen wird

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Die Festlegung der Baugrenzen ist dabei so konzipiert, dass alle Gebäudeteile einschließlich der Überdachungen innerhalb der so festgesetzten überbaubaren Flächen liegen. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch hochbauliche Anlagen ist unzulässig, da wegen der zugelassenen Überhöhung des Maßes der baulichen Nutzung über die nach BauNVO definierten Obergrenze hinaus bereits ein hoher Verdichtungsgrad erreicht wird. Nebenanlagen, die nach aktueller Auslegung der BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind, sind außer in den überbaubaren Flächen auch in den dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig, so dass auch hierdurch die bauliche Ausnutzung des Grundstückes verbessert wird.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiermit wird dem Vorhabenträger die Option gelassen, z. B. mögliche Sprinklerbecken oder Pufferspeicher an dem jeweils technisch erforderlichen Ort errichten zu können. Da diese Bauwerke, sofern außerhalb der überbaubaren Flächen notwendig, ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind, sind Beeinträchtigungen für das Umfeld nicht gegeben. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nicht in die Grundflächenzahl eingerechnet.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB)

Um die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen innerhalb des Grundstückes, wenn auch in geringem Umfang, konzentrieren zu können, sind Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Tiefgaragen als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind darüber hinaus auch innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig.

Eine bereits in der Örtlichkeit vorhandene Tiefgarage befindet sich innerhalb der äußeren Bauwerksumgrenzungen und somit innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Option zur Zulässigkeit von Tiefgaragen auch innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ soll der Notwendigkeit möglicher Erweiterungen dienen, da aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht die Auffassung vertreten wird, den ruhenden Verkehr bevorzugt innerhalb von Tiefgaragen nachzuweisen. Im Bereich des öffentlichen Straßenraums herrscht derzeit bereits ein enormer Parkdruck, der zusätzliche Belastungen nicht aufnehmen kann.

Um letztlich die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen generell frei zu halten, wurde für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 bestimmt, dass diese nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB vorgesehen werden dürfen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbeanlagen am Ort der Leistung, diese sind zusätzlich auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit dieser differenzierten Festsetzung soll ein Schutz der „freien“ Flächen vor baulichen Nutzungsabsichten gewährleistet, so dass insbesondere die im Einmündungsbereich der Helmerstraße in die Mallaustraße befindlichen Grünflächen nicht durch Stellplätze etc. nachträglich belegt werden.

- Anpflanzen von Bäumen und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zum Ausgleich der zugelassenen Überhöhung für die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) wird bestimmt, die Dachflächen von Gebäuden zukunftsweisend mit einer Dachbegrünung auszustatten. Die bestehende Dachstruktur am Bestandsgebäude hat hierbei zunächst Bestandsschutz, so dass die Regelung bei einem möglichen Abriss der Bestandsgebäude und anschließendem Neubau oder auch bei baugenehmigungspflichtigen Umbauten im Bereich des Daches zum Tragen käme und dann als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad positiv einwirkt. Entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB ist dabei der überwiegende Anteil des Gebäudedaches mit einer extensiven Sedum-Kraut-Gras-Begrünung herzustellen. Konstruktionsbedingt bleiben Flächen, die für technische Bauteile oder auch Fensterelemente im Dachbereich beansprucht werden, von den Festsetzungen zur Dach-

begrünung ausgenommen. Grundsätzlich ausgenommen sind daher die Dachflächen von Überdachungen sowie nicht baulich umschlossenen Freiverkaufsflächen, Werbeanlagen sowie Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und auch solche, die Belichtungszwecken dienen (z. B. Oberlichter).

Je nach Speicherkapazität der genutzten Substrate kann Niederschlagswasser dauernd bzw. zeitverzögert zurückgehalten und bei flächenhafter Anwendung kann auch die öffentliche Kanalisation spürbar entlastet werden.

Zudem werden durch die Dachbegrünung die kleinräumigen Strahlungsverhältnisse verbessert und die Aufwärtstendenzen werden insgesamt herabgesetzt. Grüne Dächer können zusätzlich als Staubsenke wirken. Weiterhin wirken sich Dachbegrünungen besonders bei größeren Gewerbegebäuden positiv auf gesundheitliche Gesichtspunkte aus. Leichte Dachkonstruktionen neigen im Allgemeinen zu starker sommerlicher Aufheizung und winterlicher Abkühlung. Dachbegrünungen wirken hier regulierend und können so einen wirksamen Beitrag zur Gesundheitsvorsorge und zum körperlichen Wohlbefinden am Arbeitsplatz leisten. [vgl. Stich, Porger et al (1992): Stadtökologie im Bebauungsplan. Wiesbaden].

Weiterhin werden zum Ausgleich des hohen Versiegelungsgrades lineare Baumanpflanzungen durch Planeintrag festgesetzt, die hinsichtlich der Anzahl als verbindliche Festsetzung von Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bestimmt werden. Die räumliche Lage der Baumanpflanzungen kann hingegen nutzungsabhängig frei gewählt werden, so dass Konflikte z. B. zwischen Zu- und Ausfahrten und Baumstandorten vermieden werden, die andernfalls im Konfliktfall zum Entfall der Anpflanzung führen würden.

- **Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung mit einhergehender weitgehender Flächenversiegelung sind innerhalb des Grundstückes nur wenige Baum- und Gehölzbestände vorzufinden.



Abbildung 6 Bestandsgebäude

Quelle: google street view

Diese konzentrieren sich in erster Linie auf den nordwestlichen Grundstücksbereich der „Vor-gartenzonen“ zwischen Gebäude und der Straßeneinmündung der Helmertstraße in die Mal-laustraße. Im Süden verläuft längs der Grundstücksgrenze als Abgrenzung der Parkplatz- und Hofflächen zum Nachbargrundstück eine Formschnitthecke.

Sofern eine teilweise Beseitigung des Baum- oder Gehölzbestandes, z. B. im Sinne der Ver-kehrssicherungspflicht, erforderlich ist oder natürliche Abgänge zu verzeichnen sind, sind diese durch Neuanpflanzungen standortgerechter Arten in mindestens gleichem Umfang zu ersetzen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Reproduktionsstätten der heimischen Vogelwelt, sind Rodungsarbeiten nur außerhalb der festgelegten Brutzeit zwischen 1. Oktober und 29. Februar des Folgejahres zulässig.

- **Örtliche Bauvorschriften, hier: Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Ein-friedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfan-gung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen.

Wie bereits in Teilen der Grundstücksabgrenzung vorhanden, sind Hecken als Einfriedung zu-lässig. Zur Pflanzqualität und Ausgestaltung der Heckenpflanzungen werden konkretisierende Festsetzungen getroffen; in dem Zusammenhang sind Einfriedungen als geschnittene Hecken ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten in einer Mindestbreite von 1,0 m zulässig. Hinsichtlich der zulässigen Arten erfolgen Einschränkungen.

Des Weiteren wurde eine Festsetzung über die Ausgestaltung von Zäunen als Einfriedung er-lassen. Diese sind ausschließlich aus Metall (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) Zäune aus Metall oder Holz sind bis zu einer Endhöhe von 4,50 m über der im Plangebiet anstehenden Geländeoberkante zulässig.

2.4. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Neben dem Erlass planungsrechtlicher Festsetzungen wurde für den Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen, die ihre Ermächtigungsgrundlage in § 74 der Landesbauordnung (LBO) findet. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf den in der Planzeichnung räumlich umgrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 84.17.1.

- **Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Entsprechend der baulichen Gegebenheiten vor Ort wird die Dachneigung beschränkt auf ein Maß von höchstens 15 Grad, so dass faktisch nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer um-gesetzt werden können. Das im Geltungsbereich vorhandene Gebäude als auch die im näheren

städtebaulichen Umfeld befindlichen Gebäude sind augenscheinlich mit Flachdächern ausgestattet. Eine gewisse Bandbreite in der Zulässigkeit der Dachneigung, so dass auch sehr flach geneigte Dächer ausgebildet werden können, wird aus städtebaulicher Sicht jedoch für verträglich gehalten.

Beim Neubau des Daches oder baugenehmigungspflichtigen Umbauten im Dachbereich ist alsdann eine Dachbegrünung vorzusehen, die auch im Bereich der zulässigen flach geneigten Dächern technisch ausführbar noch zur Ausführung kommen kann.

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

Neben der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Hinblick auf die Dachneigung erlässt die Stadt in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 2 LBO durch Satzung weitere Vorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen, da diese gleichfalls das städtebauliche Erscheinungsbild und die Stadtgestaltung wesentlich beeinflussen können. Die Vorschriften über Werbeanlagen erstrecken sich dabei auf deren Art, Größe und den Anbringungsort.

Werbeanlagen dominieren aufgrund der auf ihre visuelle Wahrnehmung direkt ausgerichteten Gestaltung, den öffentlichen Raum zum Teil erheblich. Häufig werden die Werbeanlagen dabei weder mit Rücksichtnahme auf den gestalterischen Charakter der Umgebung noch auf eine ausgewogene Proportion errichtet. Das städtebauliche Umfeld um den vorliegenden Plangeltungsbereich ist weitgehend geprägt von Gewerbebetrieben sowie auch Einzelhandelseinrichtungen, die einen deutlichen Schwerpunkt auf Außenwerbung legen. Da in den rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes keine wesentlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen wurden, das Thema „Außenwerbung“ in der Zwischenzeit seit Rechtskraft des Ursprungsplanes erheblich an Bedeutung gewonnen hat, werden in die vorliegenden Planfestsetzungen dazu einige Regularien aufgenommen. Um eine bauaufsichtliche Steuerung zu ermöglichen, werden daher verbindliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, da Werbeanlagen als zu genehmigende bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig sind. Diese sollen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein.

Ziel ist es, eine mögliche Störung im Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und insbesondere nachts eine Fernwirkung der Werbeanlagen zu beschränken. Daher soll auch der in der Örtlichkeit bestehende „Vorgartenbereich“, also die Grünanlagen im Bereich der Einmündung Helmertstraße in die Mallaustraße, (neben der unzulässigen Inanspruchnahme durch Parkierungsanlagen) auch von Werbeanlagen freigehalten werden.

- **Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Insbesondere aus der Sicht der Stadtgestaltung im visuell wahrnehmbaren Überlappungsbereich zum öffentlichen Straßenraum, aber auch im Nachbarschaftsverhältnis der Privatgrundstücke untereinander werden gestalterische Festsetzungen zu den Einfriedungen erlassen. In

diesem Sinne sind Mauern als Grundstückseinfriedung unzulässig, es sei denn, diese dienen der Überwindung unterschiedlicher Geländeneiveaus. Aufgrund der ebenen Geländetopografie kommen natürliche Geländeversprünge nur selten vor, hingegen könnte die Notwendigkeit zum Bau von Stützmauern erforderlich werden, wenn künstliche Geländeunterschiede, z. B. für den Bau von Rampen, erzeugt werden.

Des Weiteren sind Einfriedungen als Hecken und auch Zäune unter den festgesetzten Rahmenbedingungen zulässig, damit auch dem Schutz des Eigentums entsprochen werden kann. Für das konkrete Planvorhaben hat der Schutz des Eigentums eine relevante Bedeutung, da auch im Außenbereich Materialien gelagert und zum Verkauf angeboten werden sollen.

2.5. Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Relevante Fläche des räumlichen Geltungsbereiches</u>	<u>12.128 m²</u>	<u>100,0 %</u>
- überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude)	10.554 m ²	87,02 %
- private Verkehrsflächen (Stellplätze & Nebenanlagen)	1.065 m ²	8,78 %
- private, teilweise versiegelte Flächen	509 m ²	4,20 %

3 BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Grundstück befindet sich im Eigentum einer der Bauhaus-Gruppe zugehörigen Grundstücksgesellschaft. Rechtliche Belastungen sind nicht bekannt. Die Räumung des Gebäudes durch den Vorbesitzer ist im Kaufvertrag geregelt und wird in der ersten Jahreshälfte 2014 stattfinden.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Auf dem Plangebiet befindet sich ein zusammenhängender Gebäudekomplex, der in sich in mehrere Betriebshallen- und Verwaltungsgebäudeabschnitte untergliedert ist. Bislang wird die gewerbliche Betriebseinheit durch ein Mechanikunternehmen genutzt, in dessen Eigentum sich das Anwesen befand. Innerhalb des Gebäudebestandes findet die Nutzung als Gewerbebetrieb zur Erbringung von Dienstleistungen sowie auch von Logistik statt.

Auf dem östlich des Plangebietes liegenden Grundstück mit der Flurnummer 22703/9 erfolgt die Nutzung in Form von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Südlich des Plangebietes befindet sich das Gelände eines Großhändlers für Haustechnik mit der Flurnummer 22703. Das Gebäude wird als Lager und Dispositionsfläche genutzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Helmertstraße mit der Flurnummer 22679. Direkt angrenzende zu dieser befindet sich zwei Großhan-

delsbetriebe, die die Flächen mit den Flurnummer 22654 und 22655 als gewerbliche Fläche zum Verkauf an den Endverbraucher nutzen.

Nördlich der Mallaustraße, die das Plangebiet nach Norden begrenzt, betreibt die Bauhaus AG in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ einen Baumarkt. Der dazu gehörende Kundenparkplatz auf der Flur 22656 liegt genau gegenüber vom Plangebiet und wird von diesem nur durch die Mallaustraße mit der Flurnummer 22680 getrennt.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über bestehende, überregionale und städtische Straßen vorgegeben. Lokal ist das Plangebiet im Norden durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Mallaustraße sowie im Westen über die Nord-Süd ausgerichtete der Helmertsraße erschlossen.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht keine Notwendigkeit, zusätzliche Flächen zur vorhandenen Verkehrsinfrastruktur vorzusehen. Im Rahmen des Bauantrags ist mittels einer verkehrlichen Untersuchung zu prüfen, ob der von der beabsichtigten Nutzung induzierte Verkehr auf dem bestehenden Straßennetz abgewickelt werden kann oder ob regulative oder gar Umbaumaßnahmen erforderlich werden

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Helmert- und Mallaustraße gegeben. Zusätzliche Anlagen zur Ver- bzw. Entsorgung werden nicht benötigt. Der vorhandene Bestand kann weiter genutzt werden.

4 VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET, EINSCHLIESSLICH DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei bestimmt § 4 Abs. 1, Satz 1 ROG, dass die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit ist die örtliche in die überörtliche, raumbezogene Gesamtplanung eingebunden und muss deren Vorgaben beachten. Nach dem ROG liegt dabei der Schwerpunkt der raumordnerischen Aufgaben bei den Ländern. Diese formulieren in ihren Landesplänen und Programmen - Ziele und Grundsätze die in den untergeordneten Planungen zu beachten sind. Die Ziele der Raumordnung sind räumlich und fachlich verbindliche raumplanerische Letztentscheidungen, Grundsätze stellen grundsätzliche raumpolitische Entscheidungen zu typischen raumordnerischen Problemen dar (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG).

4.1 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplanung

Das Vorhaben ist mit den Inhalten des Teilregionalplans Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald vereinbar.

- Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mannheim, wirksam seit dem 13.07.2006, mit der letzten Änderung 20.06.2013 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe nachstehende Abb. 6).

Die geplante Nutzung als großflächiger Einzelhandel im Rahmen einer Sondergebietsausweisung, innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt somit nicht mit der Darstellung im FNP überein. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gibt vor, dass die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Grundsätzlich hat das BVerwG entschieden, dass ein Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wenn er sich zurzeit seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des Flächennutzungsplanes darstellt. Er muss objektiv die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisieren und darf von dessen Grundkonzeption, also insbesondere von der vorgesehenen Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von der Bebauung freizuhaltenden Gebieten, nicht abweichen (BVerwG Münster v. 12.2.2004 – 7 a D 134/02.NE).

Im Zuge dieser entwickelnden Konkretisierung können sich durchaus Notwendigkeiten für ein Abweichen von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ergeben. Wesentlich ist allein, dass der Inhalt eines Bebauungsplans im Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung dem zu dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplan in einer Weise entspricht, die sich als ein „Entwickeltsein“ begreifen lässt. Auch ein Bebauungsplan der für sein gesamtes Gebiet eine andere Nutzungsart festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, kann sich im Rahmen des gestalteten Entwickelns halten. (BVerwG v. 26.1.1979 – 4 C 65.76). Die Möglichkeit, im Bebauungsplan die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter auszugestalten, schließt folglich auch eine Abweichung von eben diesen Darstellungen ein, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigt und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lässt.

Regelmäßig gelten so auch artverwandte Nutzungsänderungen als entwickelt i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB.

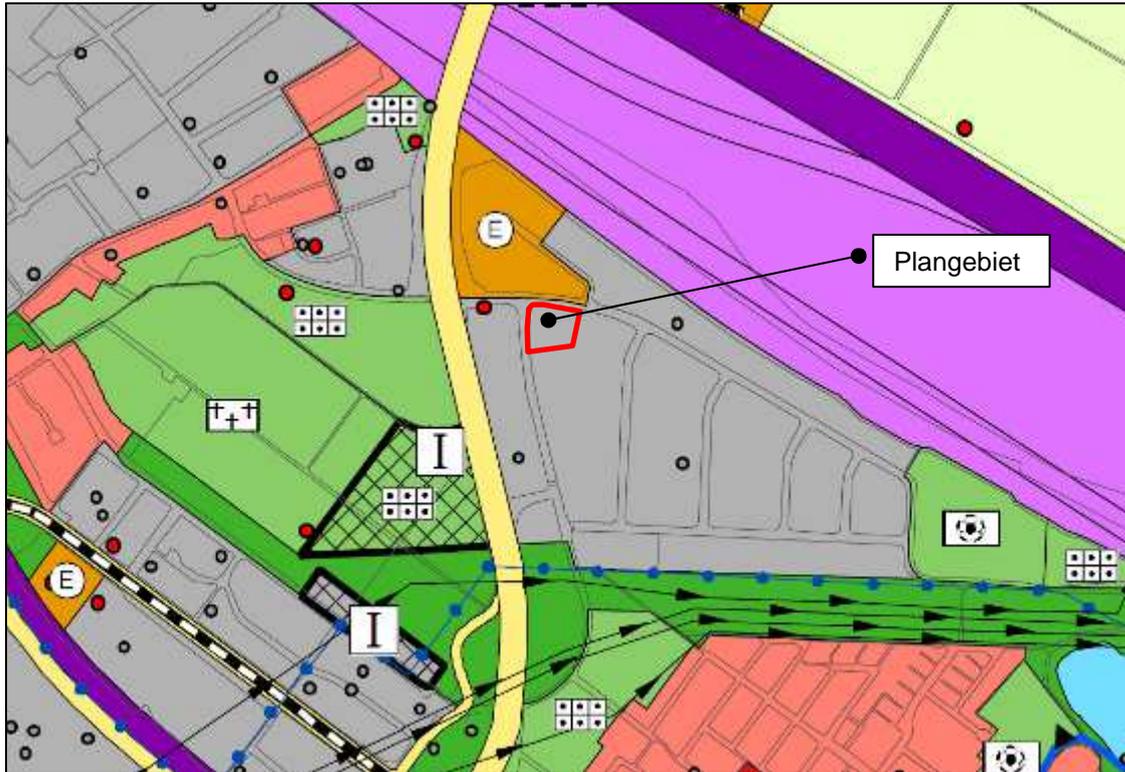
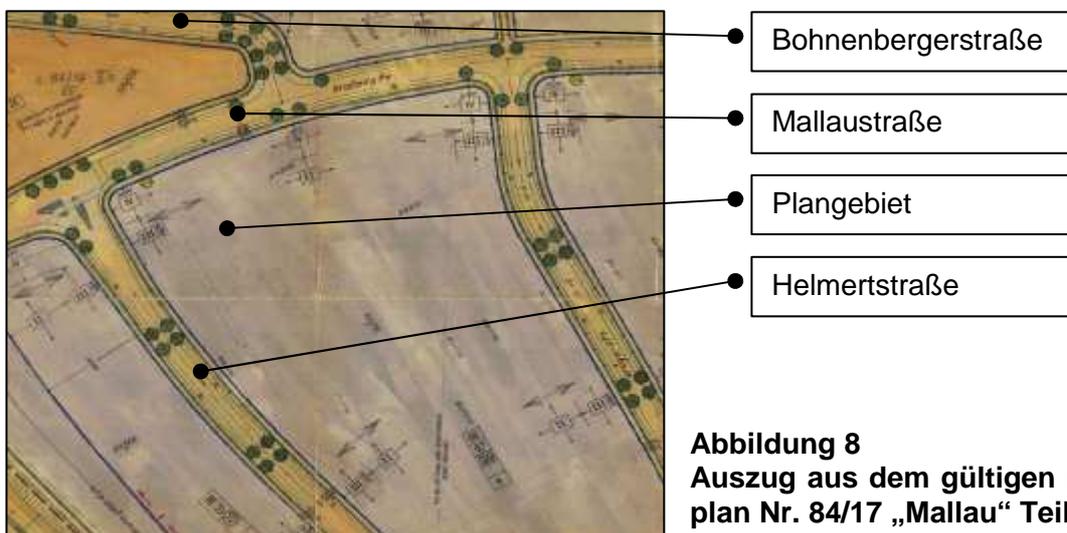


Abbildung 7 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Mannheim, wirksam seit dem 13.07.2006

Unabhängig von den dargelegten Rechtspraxis kann zudem mit der Neuregelung des § 13 a Abs. 2, Nr. 2 BauGB zum beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans abweicht, unter bestimmten Voraussetzungen auch vor der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Von dieser Regelung wird in dem gegenständlichen Verfahren Gebrauch gemacht. Im Nachgang zu der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren soll zu gegebener Zeit die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgen, eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage dazu ist durch den § 13a Abs. 2 Nr. 2 gegeben, da im Übrigen die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.



**Abbildung 8
Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 84/17 „Mallau“ Teil II**

Das plangegegenständliche Grundstück ist bereits integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84/17 „Mallau“ Teil II, gültig seit dem 24.05.1982. In dem Bebauungsplan ist die Planfläche als Gewerbegebiet GE dargestellt. Die Grundfläche ist auf 0,7 und die Geschossfläche auf 2,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwischen II und IV in einer offenen Bauweise (vgl. oben stehende Abb. 6).

4.2 Gesetzliche Planungsvorgaben

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Sinne des § 13a BauGB wird von der Verfahrenserleichterung nach § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

Dem gesetzgeberischen Zweck zur Regelung der „Innenentwicklung“ ist auch die Ausweisung, respektive Umwidmung von Gewerbeflächen zu Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO 1990) nicht vorenthalten. Die „Wiedernutzbarmachung“ oder „Nachverdichtung“ ist nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB nur ein tauglicher städtebaulicher Anknüpfungspunkt für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Die Vorschrift, mit der der Gesetzgeber allgemein die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Bauvorhaben im Wege einer Stärkung der Innenentwicklung durch vereinfachte Planungsverfahren gewährleisten wollte, eröffnet die gegenüber dem „normalen“ Bauleitplanverfahren erleichterte und beschleunigte Aufstellung von Bebauungsplänen ausdrücklich auch für die „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ von Flächen in bebauter Ortslage.

Im vorliegenden Fall wurde das Plangrundstück in der Vergangenheit als Betriebsgrundstück durch einen Gewerbebetrieb benutzt, was in der konkreten Lage keine für den Betrieb dringend benötigten Expansionsbereiche offen ließ. Das Unternehmen war an dem angestammten Standort innerhalb des Plangeltungsbereiches an die Grenzen der baulichen Erweiterung angekommen und hat daher innerhalb des Stadtgebietes eine Umsiedlung vollzogen.

Mit der Aufgabe der letztgenannten Nutzung durch den Gewerbebetrieb stellte sich sodann auch die Frage der Weiternutzung / Wiedernutzbarmachung des ausgedehnten, inmitten der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Geländes durch eine adäquate Folgenutzung. Eine Planung, die diese Zielsetzung verfolgt, ist von § 13a Abs. 1 BauGB gedeckt.

Hinsichtlich der erforderlichen Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB genügt der vorliegende Bebauungsplan den gesetzlichen Anforderungen in vollem Umfang. Wie im vorstehenden Kapitel 4.1 dargestellt entsprechen die Planfestsetzungen und die städtebauliche Entwicklungsabsicht den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben.

Auch liegt kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB vor. Zwar ist das Plangebiet und seine nähere Umgebung (mit Ausnahme des Areals des bereits bestehenden Baumarktes als Sonderbaufläche) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, so dass der geplante Bebau-

ungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) für eine großflächige Einzelhandels- einrichtung formal aus diesem Plan nicht entwickelt werden kann. Allerdings wird der Bebauungsplan zulässigerweise im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erstellt, der in Abs. 2 Nr. 2 Einschränkungen der Bindung an das Entwicklungsgebot vorsieht. Danach kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird; der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. So liegt der Fall hier; die vorliegende Maßnahme der Innenentwicklung führt eine zuletzt von einem Gewerbebetrieb genutzte, jetzt freiwerdende Fläche in der beplanten Ortslage einer sinnvollen Folgenutzung zu und trägt damit im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB gerade zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei, indem sie insbesondere dem Leerstand von gewerblichen Objekten entgegen tritt sowie auch der sozialen und wirtschaftlichen Attraktivität des Stadtteils Neckarau / Mallau und der Sicherung von Arbeitsplätzen beiträgt.

In diesem Sinne bestehen auch keine rechtlichen Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Den Gemeinden steht dabei ein Planungsermessen im Sinne eines Entschließungs- und Gestaltungsermessens zu; bei der Frage der Erforderlichkeit einer Aufstellung von Bauleitplänen steht zudem ein nicht unerheblicher Spielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Verfügung, der die Planungskontrolle auf die Ermessensprüfung beschränkt.

Bauplanerische Festsetzungen sind nicht nur dann zulässig, wenn sie zur Bewältigung einer bauplanerischen Problemlage unentbehrlich oder gar zwingend geboten sind. Zur Planung befugt ist die Gemeinde vielmehr schon dann, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Ob eine Planung erforderlich ist, hängt nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Als zur Rechtfertigung geeignete städtebauliche Gründe kommen allein öffentliche Belange in Betracht. Bei Zugrundelegung dieser Grundsätze genügt die hier vorliegende Bauleitplanung den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der Planung verfolgt die Stadt als Plangeberin u. a. das Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbebestandes Mallau insgesamt und auf Dauer zu erhalten und seine Attraktivität dahingehend weiter zu verbessern. Außerdem soll die Versorgung mit den Angeboten eines Baumarktes mit Gartenmarkt und Baustoffhandel dauerhaft und nachhaltig gesichert werden. Einen besonderen Wert erfährt der Standort durch seine zentrale Lage und die ausgezeichnete verkehrliche Erreichbarkeit über die direkt anliegende Bundesstraße B 36 mit Anbindung an die Bundesstraße B 38a und die Bundesautobahn A 656 auf kurzen Wegen. Außerdem wird aus der Sicht der Stadt durch die Realisierung eines bisher nicht vorhandenen „Baustoff-Drive-In“-Angebotes auch ein Zuwachs an Arbeitsplätzen, wenigstens aber die Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze erhofft.

4.3 Zentrenkonzept

Im April 2009 hat der Gemeinderat einstimmig das Zentrenkonzept Mannheim beschlossen. Eine wesentliche Zielsetzung dieses Konzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion. Dabei soll großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch in der Innenstadt möglich sein. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden.

Das Oberzentrum Mannheim besitzt in vielen Sortimentsbereichen Ausstrahlungskraft in das Umland. Um der oberzentralen Funktion auch zukünftig gerecht zu werden, soll einerseits die Erhaltung der Versorgungsfunktion im Vordergrund stehen; andererseits ist in einzelnen Sortimentsbereichen aber auch eine Stärkung der derzeitigen Versorgungsfunktion anzustreben.

So weist der Sortimentsbereich baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente in der Stadt Mannheim in 2006 eine Bindungsquote von nur 57% auf. Hier ist ein erheblicher Kaufkraftabfluss festzustellen. Grund dafür sind die in den Nachbarkommunen nahe der Stadtgrenze zu Mannheim angesiedelten entsprechenden Angebote. So gibt es unmittelbar an der Stadtgrenze zu Mannheim je einen Baumarkt in Schwetzingen-Nord / Mannheimer Straße und Viernheim / Rhein-Neckar-Zentrum.

Betrachtet man den südlichen Teilraum von Mannheim, in dem auch das geplante Vorhaben liegt, so beträgt die Bindungsquote im Sortimentsbereich baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente nur rund 66,0%. Hier ist seit 2006 unverändert ein Baumarkt ansässig, der diesen gesamten Teilraum auf der Mannheimer Gemarkung versorgungsmäßig abdeckt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Mit der geplanten Erweiterung am Standort Mallau würde dieser Baumarkt seine Wettbewerbsfähigkeit verbessern und in seinem Einzugsbereich zusätzliche Kaufkraft in Mannheim abschöpfen. Damit wird die oberzentrale Versorgungsfunktion, die die Stadt Mannheim als Oberzentrum für ihren Verflechtungsbereich erfüllen soll, nachhaltig gestärkt. Mit der geplanten Erweiterung würde auch ein angemessener Teil des im Zentrenkonzept prognostizierten Verkaufsflächenbedarfs von 93.300 m² (untere Variante / Zielprognose / 2015) im Sortimentsbereich baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente umgesetzt. Das geplante Vorhaben entspricht damit den Zielen des Zentrenkonzepts.

5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

5.1 Allgemeines

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind in der gegenständlichen Planung zwar nicht erforderlich, jedoch sind für Bebauungspläne nach § 13a BauGB auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes ein-

schließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu beachten. Die Ausgleichsverpflichtung für naturschutzrechtliche Eingriffe entfällt. Ebenfalls wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen (gem. § 13 Abs. 3). Im vereinfachten Verfahren ist zudem § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf eine mögliche Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind jedoch auch in Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu prüfen.

5.1.1 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Fachziele der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Teil eines Bauflächenkomplexes mit grobstrukturierter Gewerbebebauung dar. Im Plan zur landschaftsplanerischen Fachkonzeption werden zum unmittelbaren Plangeltungsbereich keine Zielaussagen getroffen.

Fachziele nach BauGB und Bundesbodenschutzgesetz

Nach § 1a Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Diesen Grundsätzen wird durch die Wiedernutzbarmachung einer Innenbereichsbebauung Rechnung getragen.

Bodenschutz

Fachziel des Bodenschutzes ist der grundsätzliche Erhalt der unvermehraren Naturressource Boden und der natürlichen Bodenfunktionen. Das Bundesbodenschutzgesetz sieht die Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens sowie die Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden vor.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000 Gebiete). Geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG liegen im Plangebiet nicht vor.

Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Schutz menschlicher Gesundheit

Es sind insbesondere Lärm- und Schadstoffimmissionen auf umliegende Wohnbebauung zu berücksichtigen und ggf. durch Festsetzungen in der Bauleitplanung so zu beschränken, dass die Anwohner keinen schädlichen Geräuscheinwirkungen ausgesetzt werden.

Klimaschutz

„Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ ist gem. § 1 (6) Satz 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Entsprechend § 1a (5) BauGB soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes....sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Denkmalschutz

Es sind keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt.

5.1.2 Ermittlung der Belange des Umweltschutzes

Bei der Beschreibung der Schutzgüter wurde neben eigenen Bestandserhebungen vor Ort vor allem auf die schutzgutsbezogenen Aussagen des Landschaftsplans¹ zurückgegriffen.

5.1.3 Im Zuge der Umweltprüfung zu betrachtende Wirkungen auf die Schutzgüter

Aufgrund der Überplanung einer vorhandenen Gewerbefläche sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren gering. Sie beschränken sich v.a. auf zeitlich begrenzte Auswirkungen durch bauliche Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Gebäudes und der Freiflächen. Dauerhafte, betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch die geplante Umnutzung als Drive-in Area (Verkehrsaufkommen, Emissionen).

5.2 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

5.2.1 Bestandsaufnahme

Vegetation und Tierwelt, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich stellt sich als gewerblich genutzte Baufläche dar, die großflächig durch Gebäude und Versiegelungsflächen geprägt ist. Der Grünflächenanteil beschränkt sich auf kleinflächige, intensiv gepflegte Grünflächen, v.a. mit jüngeren Einzelbäumen, Ziergehölzen und Raseneinsaat. Das nähere Umfeld ist ebenfalls durch gewerbliche Bauflächen mit geringem Grünflächenanteil und Verkehrsflächen geprägt, wie Abb. 8 zu entnehmen ist.

Im Westen wird der Gewerbekomplex durch die Trasse der Bundesstraße B 38a / B 36 und im Norden und Nordosten durch den Gleiskörper der DB begrenzt. Hier, sowie südlich des Gewerbekomplexes befinden sich zusammenhängende Grünzäsuren, die durch Gehölzbestände und

¹ IUS – Weisser & Ness (1999): Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim. Heidelberg

Saumstrukturen geprägt sind. Sie erfüllen eine wichtige Funktion für die Biotopvernetzung im Siedlungsbereich.

Der Geltungsbereich stellt aufgrund der Vegetationsausprägung mit geringer Vielfalt an Habitatstrukturen und dem intensiv genutzten und durch Verkehrsflächen zerschnittenen Umfeld eine Fläche mit nachrangiger Bedeutung als Lebensraum für Fauna und Flora und für die Biotopvernetzung dar.

Umliegende Bauflächen und Verkehrswege entfalten eine hohe Barrierewirkung, die insbesondere für flugunfähige Tiere kaum zu überwinden ist. Hinzu kommt eine starke Störwirkung durch Lärm und Bewegungsunruhe. Relevante funktionale Wechselbeziehungen zwischen dem Geltungsbereich und Grünflächen im Umfeld (z.B. Friedhof im Westen, Grünzäsuren südlich des Gewerbegebiets und entlang der Verkehrsachsen) sind nicht erkennbar. Die kleinflächigen und in der Regel intensiv gepflegten Grünflächenanteile innerhalb der durch Gewerbenutzung geprägten Siedlungsflächen können hier allenfalls eine Trittsteinfunktion erfüllen.

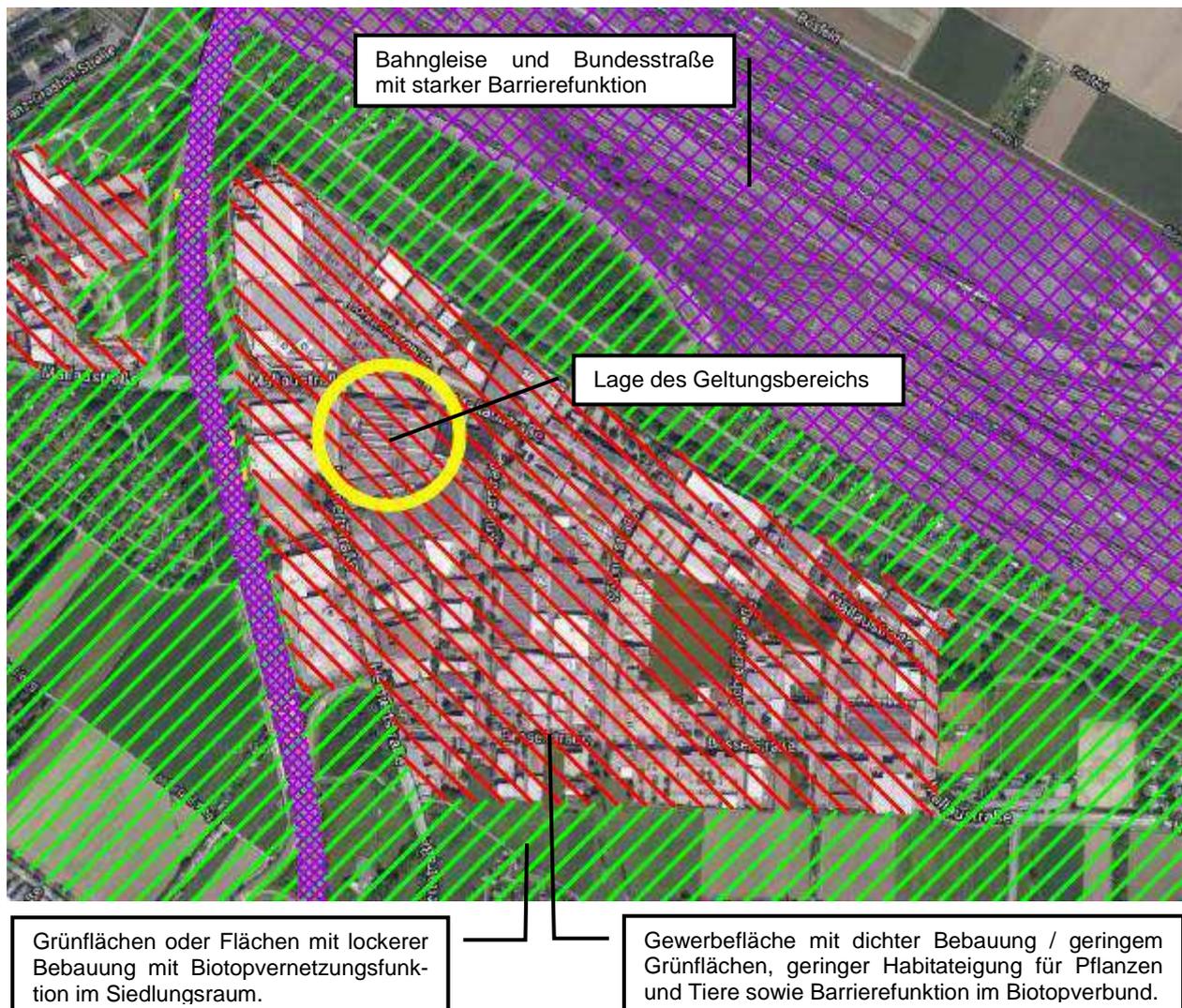


Abbildung 9 Lageabbildung mit Bestandsstrukturen

(Quelle Luftbild: google maps; eigene Eintragungen)

Es kann zwar davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich zeitweise von Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern siedlungstoleranter und störungsunempfindlicher Arten als Teillebensraum aufgesucht wurde. Es liegen aber keine Hinweise vor, dass die Strukturen im Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für den Erhalt von Populationen der betroffenen Tiergruppen besitzen.

Artenschutz

Als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe sind Vorkommen der europäischen Vogelarten anzunehmen, die die Fläche als Teil ihres Lebensraumes nutzen. Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung und der störökologischen Effekte ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Fläche eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzt.

Weiterhin kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse den Gebäudebestand als Quartier nutzen. Eine Bedeutung des Plangebiets als Leitstrukturen und Nahrungshabitat für Fledermäuse ist aufgrund der fehlenden Habitataignung jedoch nicht zu erwarten, diese sind bevorzugt im Bereich der linearen Grünzüge außerhalb des Gewerbegebiets anzunehmen. Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen berücksichtigt (siehe nachfolgendes Kap. 5.2.3) und in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine konkrete Nachsuche ist im Sinne der artenschutzrechtlichen Bestimmungen dann geboten, wenn z. B. bei der Niederlegung der Gebäude oder umfangreichen Umbaumaßnahmen insbesondere im Fassadenbereich Konflikte mit dem Artenschutz und eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Fledermausarten als Verstoß gegen die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz anzunehmen wären. Der Zustandsstörer ist dann verpflichtet, bei der Umsetzung eines solchen Vorhabens, vor Beginn der Niederlegung von Gebäuden oder Teilen davon, eine Ortsbegehung durch eine fachkundige Person vornehmen zu lassen, um eine mögliche Betroffenheit geschützter Arten zu erkunden und gegebenenfalls geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen zu treffen. Dieser Regelungsbedarf erwächst alsdann auf der nachgestellten Planungsebene im Zuge eines Genehmigungsverfahrens (Baugenehmigungsverfahren).

Die für die im Bereich der Gleisanlage nördlich des Gewerbekomplexes nachgewiesenen Mauereidechsen sind aufgrund der fehlenden Habitataignung sowie der räumlichen Entfernung und der hohen Barrierewirkung, die die Bau- und Verkehrsflächen entfalten, nicht im Plangeltungsbereich zu erwarten.

Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen (Amphibien, Fische, Tagfalter, Libellen, Heuschrecken, totholzbesiedelnde Käfer) sowie artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind aufgrund fehlender Habitataignung im Geltungsbereich ebenfalls nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Populationen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im weiteren Umfeld der überplanten Fläche, insbesondere auf Reproduktions- und Ruhestätten, sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der fehlenden Biotopwechselbeziehungen mit dem Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, entfällt die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung für die nach BArtSchV besonders geschützten Arten.

5.2.2 Ziele des Umweltschutzes

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt ergeben sich folgende Zielvorstellungen des Umweltschutzes:

- Erhalt vorhandener Grünflächen im Siedlungsraum
- Verbesserung der Lebensraumeignung durch Erhöhung bzw. Aufwertung des Grünflächenanteils, insbesondere vor dem Hintergrund der Vernetzung von Lebensräumen.

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

Grundsätzlich wird durch die Umnutzung einer vorhandenen Gewerbefläche die Inanspruchnahme von Freiflächen bzw. Flächen mit höherem Biotopwert zur Siedlungsentwicklung vermieden und trägt damit zum Erhalt siedlungsnaher Freiflächen bei.

Weiterhin werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut aufgenommen, die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen konkretisiert sind:

Der vorhandene Gehölzbestand wird als Lebensraumelement erhalten, da dieser im dicht besiedelten Bereich als Trittsteinbiotop zur Vernetzung von Lebensräumen beitragen kann. Sollte aus baulichen Aspekten eine Beseitigung von Gehölzen dennoch erforderlich werden, ist diese nur außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober-Ende Februar) zulässig und durch Ersatzpflanzungen in gleichem Umfang auszugleichen, um die Funktion langfristig zu sichern.

Mit der Anlage der festgesetzten Dachbegrünung erhöht sich die Vielfalt an Lebensräumen innerhalb des Siedlungskomplexes für Pflanzen und Tiere durch die Schaffung spezifischer Standortbedingungen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Fall von erforderlichen Umbauten der Gebäudefassaden oder Abrissarbeiten das Vorliegen von Fledermausquartier fachgutachterlich zu prüfen ist, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

5.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der hohen, nutzungsbedingten Vorbelastung der Fläche (Barrierewirkung, hohe Störfrequenz, hoher Versiegelungsanteil) und ihrer nachrangigen Bedeutung als Lebensraum und

für die Vernetzung von Biotopen, werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich eingestuft.

Aus der Umnutzung der Gewerbefläche in eine Sondergebietsfläche ergeben sich keine grundlegende Veränderung der Lebensraumstrukturen. Mit der Anlage einer extensiven Dachbegrünung ergeben sich positive Effekte für die Eignung der Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, so dass sich das Vorhaben schlussendlich positiv auf das Schutzgut auswirkt. Hierbei ist anzumerken, dass von Seiten des Vorhabenträgers zunächst eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen ist und die Dachbegrünung erst mit baulichen Veränderungen bzw. Neubauten zum Tragen kommt und daher nicht kurzfristig zur Aufwertung der naturhaushaltlichen Funktionen beiträgt.

Negative Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten im Sinne einer Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind nicht zu erkennen, da sich im Hinblick auf das Habitatpotenzial keine relevanten Veränderungen ergeben. Im Fall von Gebäudeumbauten oder Rückbaumaßnahmen wäre eine potenzielle Quartiernutzung durch Fledermäuse fachgutachterlich zu prüfen.

5.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche einer Nutzung als gewerbliche Baufläche vorbehalten. Für die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wären gegenüber dem Ist-Zustand keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

5.3 Umweltaspekt Boden

5.3.1 Bestandsaufnahme

Die im Plangebiet natürlicherweise anstehenden Böden (quartären Deckschicht aus fluviatilen Ablagerungen, Löss- und Flugsanden der Oberrheinebene) sind nutzungsbedingt bereits stark anthropogen überprägt. Große Teile stellen bereits heute Versiegelungsflächen dar, so dass natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion, Lebensraum / Pflanzenstandort, Versickerungs- und Verdunstungsfunktion etc.) im Plangebiet nur noch sehr eingeschränkt erfüllt werden. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Boden und seine Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt ist somit gering.

Hinweise auf Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor, das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf potenzielle Schadstoffbelastung der Böden wirkt sich der hohe Versiegelungsgrad des Plangebiets positiv aus, da es einerseits den direkten Kontakt Boden-Mensch verhin-

dert und des Weiteren die Verlagerung von Schadstoffen mit dem Sickerwasserstrom durch infiltriertes Niederschlagswasser in den Grundwasserleiter verhindert.

Da Mannheim als Industriezentrum im 2. Weltkrieg mehrfach alliierten Streitkräfte bombardiert wurde und Blindgänger nach Kriegsende nicht vollständig lokalisiert und entschärft werden konnten, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und muss bei anfallenden Tiefbauarbeiten grundsätzlich berücksichtigt werden.

5.3.2 Ziele des Umweltschutzes

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Zielvorstellungen des Umweltschutzes:

- Erhalt der unvermehrbaaren Naturressource Boden und der natürlichen Bodenfunktionen
- Wiederherstellung der Funktionen des Bodens sowie die Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen.

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

Durch die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudebestandes und bereits durch Versiegelung vorgeprägter Flächen wird die weitere Inanspruchnahme unversiegelter Böden zur Siedlungsentwicklung vermieden und ein nachhaltiger Umgang mit dem Schutzgut Boden gefördert. Aufgrund der Vornutzung ist grundsätzlich bei anfallenden Tiefbaumaßnahmen ein besonderes Augenmerk auf mögliche Bodenbelastungen (organoleptische Auffälligkeiten) zu richten, um bedarfsweise entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung menschlicher Gesundheit zu ergreifen.

5.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Entwicklung des Sondergebiets werden Böden mit hoher Vorbelastung (anthropogene Böden) und stark eingeschränkter Bodenfunktion in Anspruch genommen. Da die Bodenfunktionen mit Ausnahme kleinräumiger Pflanzflächen bereits den naturhaushaltlichen Funktionen nahezu vollständig entzogen sind, gehen mit dem Vorhaben keine relevanten Mehrbelastungen für das Schutzgut einher. Die sich aus der festgesetzten Dachbegrünung resultierenden Auswirkungen auf die Rückhalte- und Verdunstungsleistung von Oberflächenwasser wird in den nachfolgenden Kapiteln 5.4 und 5.5 behandelt.

5.3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche einer Nutzung als gewerbliche Baufläche vorbehalten. Für das Schutzgut Boden und seine Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt wären gegenüber dem Ist-Zustand keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

5.4 Umweltaspekt Wasser

5.4.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Neckarlauf im Nordosten und dem Rhein im Südwesten. Die Grundwasserführende Schicht bilden Sand- und Kiesablagerungen des Oberrheingrabens (Porenwasserleiter), die durch eine tonhaltige Schicht in zwei Grundwasserstockwerke getrennt sind. Die Grundwasserstände im Planungsraum sind aufgrund der Durchlässigkeit der kiesigen und sandigen Ablagerungen eng verknüpft mit den Wasserständen des Rheins und unterliegen entsprechenden jahreszeitlichen Schwankungen.

Es ist infolgedessen mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage eines möglichen Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen (weiße Wanne, Beanspruchungsklasse 1) zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet und dessen Umfeld (Gewerbeflächen, Sondergebietsflächen, Verkehrsflächen) ist die Versickerung von Niederschlagswasser stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Geltungsbereichs und seines Umfeldes für die Grundwasserneubildung ist damit gering.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Eine mittelbare Betroffenheit ergibt sich durch den hohen Versiegelungsgrad auf Gewerbe-, Sondergebiets- und Verkehrsflächen, der zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und Verstärkung von Hochwasserereignissen beiträgt.

Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht ist zu bedenken, dass wassergefährdende Stoffe als sortimentbedingtes Gefahrenpotenzial in einem Baustoffhandel vorhanden sind. Diese Stoffe können zum Beispiel bei Bränden oder im Havariefall bei Be- und Entladevorgängen frei gesetzt werden. Für einen entsprechenden Havariefall trägt der Betreiber zum Beispiel in Form einer Löschwasserauffangung Vorsorge. Die entsprechenden Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Einzelfallgenehmigung bzw. Baugenehmigung zu erbringen und nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

5.4.2 Ziele des Umweltschutzes

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich folgende Zielvorstellungen des Umweltschutzes:

- Sicherung von Grundwasservorräten und ihrer Qualität
- Sparsame Nutzung der Ressource Wasser
- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Weitestmögliche schadlose Versickerung von Niederschlagswasser oder Nachnutzung als Brauchwasser
- Ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern

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

Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabrisses und Neubaus ist für die Dachflächen eine Dachbegrünung festgesetzt, die durch Rückhaltung im Pflanzsubstrat sowie Aufnahme durch die Vegetation und Verdunstung zur Niederschlagsrückhaltung auf den überbauten Flächen beiträgt. Darüber hinaus werden vorhandene Gehölzpflanzungen zum Erhalt festgesetzt und ihre Funktion für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

5.4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da Freiflächen und Gebäude weitgehend in der vorhandenen Anordnung und Ausführung erhalten bleiben, sind erhebliche Mehrbelastungen für das Schutzgut nicht zu erwarten. Sollte ein Gebäudeabriss und Neubau erforderlich werden, wird mit der Festsetzung einer Dachbegrünung eine gegenüber dem Ist-Zustand verbesserte Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Wasserspeicherung im Pflanzsubstrat und Aufnahme / Transpiration über die Blattoberflächen gewährleistet.

In der Gesamtbilanz wirkt sich die Planung somit durch verbesserte Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Verminderung des Oberflächenabflusses positiv auf den Landschaftswasserhaushalt aus. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation sind daher nicht erforderlich.

5.4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche einer Nutzung als gewerbliche Baufläche vorbehalten. Für die Bedeutung der Fläche für den Landschaftswasserhaushalt und die

Qualität von Grund- und Oberflächenwasser und den Landschaftswasserhaushalt wären gegenüber dem Ist-Zustand keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

5.5 Umweltaspekt Klima / Luft

5.5.1 Bestandsaufnahme

Der Klimaraum der Oberrheinebene ist allgemein gekennzeichnet durch einen ausgeglichenen Verlauf der Temperaturverhältnisse, geringe Niederschlagsmengen (Mannheim < 600 mm) und geringere Windgeschwindigkeiten. Die topographische Lage bedingt zudem eine erhöhte Neigung zu Inversionswetterlagen. Aus dem Versiegelungsgrad und der Besiedlungs- und Verkehrsdichte im Ballungsraum Rhein-Neckar resultieren eine hohe Wärmebelastung und eine entsprechende Vorbelastung der Luftqualität durch luftgetragene Schadstoffe.

In der „Stadtklimaanalyse 2010“ der Stadt Mannheim wurde auch das Gewerbegebiet Mallau mit dem Planstandort erfasst. Dabei wurden detaillierte Aussagen und Planungsempfehlungen ausgesprochen.

Das Gewerbegebiet Mallau (W22) zeigt sich demnach während der Lufttemperaturmessfahrten nur leicht überwärmt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines durch Gewerbebebauung geprägten Siedlungskomplexes mit hohem Versiegelungsanteil und geringem Anteil klimatisch ausgleichender Vegetationsflächen. Er ist dem Klimatop der verdichteten Wohnbebauung und der Gewerbeflächen zuzuordnen, das durch starke Erwärmung am Tage, verminderte Luftfeuchtigkeit, geringe nächtliche Abkühlung und verminderte Luftbewegung gekennzeichnet ist (IUS, 1999). Die bioklimatische Belastung ist insgesamt nur leicht erhöht, was wesentlich auf das hohe thermische Ausgleichsvermögens des Freiraums „Atzelaue“ zurückzuführen ist. Im Gewerbegebiet Mallau begünstigen zudem noch gebietsinterne Brachflächen und die zusammenhängenden Grünstrukturen die nächtliche Abkühlung die den Komplex der gewerblichen Bauflächen flankieren. Ein Luftaustausch mit den Gewerbeflächen durch bodennahe Ausgleichsströmungen ist aber nur eingeschränkt möglich, da die großvolumigen Baukörper als Strömungsbarriere wirken. Die klimaökologischen Ausgleichsleistungen des Freiraums „Morchfeld“ kommen durch Strömungsbarrieren ebenfalls nur in deutlich abgeschwächter Form zum Tragen.

Zu den Planungsempfehlungen heißt es in der Stadtklimaanalyse: „Im Gewerbegebiet Mallau sind bei großflächigen Gewerbeansiedlungen bislang kaum klimaökologisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen ergriffen worden. Ein Großteil der bebauten Grundstücke ist hochgradig versiegelt. Die im Verhältnis zu den Baumassen spärlichen grünordnerischen Maßnahmen (kleinkronige Bäume auf Parkierungsflächen) können nur wenig zur Klimaverbesserung beitragen. Im Zuge der weiteren baulichen Verdichtung wäre durch konsequente Begrünung der Flachdächer eine verbesserte klimaökologische Ausgleichsleistung zu erzielen“.

Eine konsequente Dachbegrünung wurde im Planverfahren bereits berücksichtigt

5.5.2 Ziele des Umweltschutzes

Für das Schutzgut Klima / Luft ergeben sich folgende Zielvorstellungen des Umweltschutzes:

- Erhalt und Erhöhung des Grünflächenanteils zur Minderung von thermischen und lufthygienischen Belastungen
- Freihaltung von Luftaustauschbahnen und innerörtlichen Luftaustauschsystemen zur Erneuerung von schadstoff- und wärmebelasteten Luftmassen
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zur Vermeidung zusätzlicher Aufheizeffekte.

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

Durch den Erhalt vorhandener Gehölzpflanzungen werden lufthygienisch wirksame Vegetationsstrukturen (Schadstofffilterung) im Siedlungskomplex erhalten. Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabrisses und Neubaus wird mit der Festsetzung einer Dachbegrünung der Grünflächenanteil innerhalb eines klimatisch vorbelasteten Siedlungsteils erhöht und klimatisch ausgleichende Flächen geschaffen, die durch ihre Verdunstungsleistung zur Reduzierung von Temperaturextremen beitragen.

5.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Sicherstellung der verkehrstechnischen Anbindung des Drive-In-Bereichs wurde durch die DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT eine entsprechende fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt, im Rahmen derer die zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt wurden. ² Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Kundenzahl des Bauhaus Fachmarktes durch den zusätzlichen Drive-In-Bereich nur moderat erhöhen wird und sich das Mehraufkommen vor allem in den weniger verkehrsreichen Vormittagsstunden bemerkbar macht.

Erhebliche Mehrbelastungen im Hinblick auf die stadtklimatische und lufthygienische Situation gegenüber dem aktuellen Zustand sind nach Umsetzung der gegenständlichen Planung daher nicht zu erwarten, da für die Verkehrsflüsse und Verkehrsmengen keine spürbaren Veränderungen zu erwarten sind.

Da der Anteil an Versiegelungsflächen zunächst weitgehend in der vorhandenen Anordnung und Ausführung erhalten bleiben, sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut auch im Hinblick auf das Temperaturverhalten von Oberflächen nicht zu erwarten. Sollte ein Gebäudeabriss und Neubau erforderlich werden, wird mit der Festsetzung einer Dachbegrünung ein gegenüber dem Ist-Zustand höherer Grünflächenanteil mit klimatisch ausgleichender Funktion geschaffen,

² DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2013): Bauhaus Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH - Erweiterung des Bauhaus-Fachzentrums in Mannheim-Mallau. Aalen/Stuttgart

der durch den Transport fühlbarer und latenter Wärme zur Minderung der Wärmebelastung im Siedlungskomplex beiträgt.

In der Gesamtbilanz ergeben sich daher keine erheblichen Mehrbelastungen für das Schutzgut, so dass von weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation abgesehen wird.

5.5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche einer Nutzung als gewerbliche Baufläche vorbehalten. Für klimatische und lufthygienische Situation wären gegenüber dem Ist-Zustand keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

5.6 Umweltaspekt Landschaft

5.6.1 Bestandsaufnahme

Das Siedlungs- und Landschaftsbild ist geprägt durch die großvolumigen Baukörper der Gewerbebebauung und des Bauhaus-Fachmarktes. Durch den geringen Anteil naturnaher Grünflächen besitzt das Gewerbegebiet eine geringe Naturnähe und Eigenart und ist deshalb für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung nicht von Bedeutung. Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile oder Siedlungsstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.

5.6.2 Ziele des Umweltschutzes

Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich folgende Zielvorstellungen des Umweltschutzes:

- Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
- Sicherung des Erholungswertes der Landschaft

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

Mit der Festsetzung des Erhalts von Gehölzpflanzungen auf dem Gelände bzw. der Durchführung von Ersatzpflanzungen werden vorhandene Grünstrukturen im Siedlungsraum dauerhaft erhalten und tragen zur gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebiets bei. Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabrisses und Neubaus bewirkt darüber hinaus die Dachbegrünung des Gebäudes eine optische Aufwertung des großvolumigen Gebäudes. Zur Verminderung der Fern-

wirkung von Werbeanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht durch Werbeanlagen überschritten werden.

5.6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da die Nutzungsverteilung von Gebäude- und Freiflächen sowie der Gebäudebestand in seiner Ausdehnung und Höhe weitgehend bestehen bleibt sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gering. Lediglich von der Neuanlage von Werbeanlagen, die der Kundenorientierung dienen, geht eine erhöhte Fernwirkung aus. Diese relativiert sich jedoch aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des durch Gewerbenutzung geprägten Umfeldes für die Landschaftsbildqualität und Erholungsnutzung. Die im Fall eines Gebäudeabrisses und Neubaus festgesetzte Dachbegrünung wertet das Gebäude gegenüber dem Ist-Zustand gestalterisch auf.

5.6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche der Nutzung als gewerbliche Baufläche vorbehalten. Für die Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft wären gegenüber dem Ist-Zustand keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

5.7 Umweltaspekt Mensch, menschliche Gesundheit

5.7.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Im Hinblick auf den Schutz der menschlichen Gesundheit sind vor allem die ballungsraumtypischen Emissionen von Luftschadstoffen durch Fahrzeugverkehr (insbesondere NO_x und Feinstäube) und Gebäudenutzung und die erhöhte Wärmebelastung zu nennen, die zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität und des Bioklimas führen.

Weiterhin ist ein erhöhter Lärmpegel, vor allem aufgrund der hohen Verkehrsdichte im Umfeld des Plangebiets, entlang der Mallau- und der Helmertstraße als Belastungsfaktor für das menschliche Wohnumfeld zu nennen. Die folgende Abbildung aus der Lärmkartierung Mannheim stellt für das Plangebiet tägliche Belastungen (Tag-Abend-Nacht-Pegel) zwischen 70 - 75 d(BA) dar. Eine unmittelbare Beeinflussung der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich auf die nächstgelegene Wohnbebauung (ca. 450 m westlich des Plangeltungsbereichs) ist jedoch nicht erkennbar.

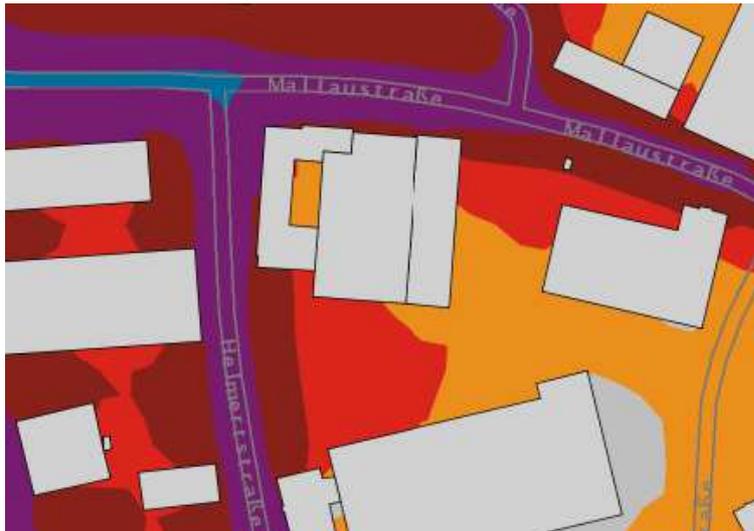


Abbildung 10 Lärmbelastung im Plangebiet

Quelle: <http://mapserver.bt-gis.de/mannheim/index.jsp>

5.7.2 Ziele des Umweltschutzes

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich folgende Zielvorstellungen des Umweltschutzes:

- Sicherung und Entwicklung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen
- Erhalt Siedlungsnaher Freiflächen und Wegebeziehungen für die Erholung

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

Durch den Erhalt vorhandener Gehölzpflanzungen werden lokalklimatisch bedeutsame Grünstrukturen im Siedlungsraum dauerhaft erhalten, die überdies zur gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebiets beitragen. Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabrisses und Neubaus wird mit der Festsetzung einer Dachbegrünung der Grünflächenanteil innerhalb eines klimatisch vorbelasteten Siedlungsteils erhöht und klimatisch ausgleichende Flächen geschaffen, die durch ihre Verdunstungsleistung zur Reduzierung von Temperaturextremen beitragen und mithin auch für eine kleinklimatische Verbesserung der lokalen Situation im Lebensumfeld des Menschen beitragen können.

5.7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist eine direkte Beeinträchtigung der Wohnqualität des Menschen und der menschlichen Gesundheit durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Eine erhebliche Zunahme von Verkehrsbelastungen konnte im Rahmen einer

fachgutachterlichen Untersuchung ausgeschlossen werden.³ Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich der überwiegende Teil des Kunden- und Lieferverkehrs über die B 38a abspielt und daher keine spürbare Mehrbelastung für wohnbaulich geprägte Stadtteile mit sich bringt.

5.7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche einer Nutzung als gewerbliche Baufläche vorbehalten. Für die Bedeutung der Fläche für das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen wären gegenüber dem Ist-Zustand keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

5.8 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter

5.8.1 Bestandsaufnahme

Archäologische Fundstätten oder denkmalgeschützte Objekte sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Zwar befinden sich im Bereich des Stadtteils Mallau vorchristliche Siedlungsreste im Untergrund, jedoch sind keine Tiefbaumaßnahmen vorgesehen, so dass eine diesbezügliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil aufgenommen.

Als Sachgüter sind die zu überplanenden Grundstücksflächen mit ihrem Produktions- oder Einkommenspotential und der Gebäudebestand zu nennen.

5.8.2 Ziele des Umweltschutzes

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich folgende Zielvorstellungen des Umweltschutzes:

- Sicherung kulturhistorisch oder erdgeschichtlich bedeutsamer Natur- und Kulturgüter
- Schutz von Flächen als Produktionsgrundlage

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen sind nicht erforderlich.

³ DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2013): Bauhaus Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH - Erweiterung des Bauhaus-Fachzentrums in Mannheim-Mallau. Aalen/Stuttgart

5.8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird es dem ansässigen Baumarkt ermöglicht, das Produkt- und Dienstleistungsangebot zu erweitern und den Fachmarkt Standort langfristig zu sichern.

5.8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche einer Nutzung als gewerbliche Baufläche vorbehalten. Eine entsprechende Angebotserweiterung des Vorhabenträgers würde ggf. auf einem anderen Standort realisiert – möglicherweise durch Neuausweisung von Außengebietsflächen.

5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits schutzgutbezogen in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt. Eine darüber hinausgehende Betrachtung wird für nicht erforderlich gehalten.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE

6.1 Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche

Es werden keine Auswirkungen auf den Einzelhandel oder zentrale Versorgungsbereiche erwartet.

6.2 Verkehr

Im Vergleich zum heutigen status quo ist bei Planverwirklichung von einer moderaten Erhöhung der Verkehrsfrequenz aufgrund steigender Kundenzahlen auszugehen. Da mit der Umsetzung der Drive-In Arena lediglich bereits bestehende Warengruppen aus dem Bereich Baustoffe vom derzeitigen Haupthaus an der Bohnenbergerstraße in das Plangebiet umgelagert werden, wird sich eine Veränderung in den Verkehrsströmen und den Fahrbeziehungen ergeben, jedoch keine signifikant negative Veränderung der Verkehrsmengen. Eine angemessene Erhöhung der Verkehrsmenge wird sich im Segment der Profifirmen und Gewerbetreibenden ergeben. Aus Betreibersicht wird in Kenntnis vorhandener Datenerhebungen an anderen Marktstandorten von einer Anzahl von ca. 250 Kunden pro Tag ausgegangen. Es wird daher angenommen, dass sich das Gesamtverkehrsaufkommen am Knotenpunkt Mallaustraße/Bohnenbergerstraße nicht ändert, sondern dass sich lediglich eine Verkehrsverlagerung ergibt. Anhand der bestehenden

und zu erwartenden Kundenzahlen kann hinreichend angenommen werden, dass ca. 5% des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf die neue Verkaufsfläche im Plangebiet zu übertragen ist. Dies entspricht etwa 85 der 1.700 täglichen Kunden oder 14 Pkw im Ziel- und 7 Pkw im Quellverkehr in der Nachmittagsspitzenstunde. Hinzu kommen mögliche Fahrten zwischen dem bestehenden Bauhaus-Fachmarkt und dem Drive-In, die jedoch im Aufkommen nur untergeordnet auftreten. Zusätzlich zum Kundenverkehr werden vom Betreiber täglich 10 Lkw zur Anlieferung/Abholung erwartet, davon 2/3 am Vormittag.

Anhand der Prognosewerte und der bestehenden Verkehrsverhältnisse auf der Mallau- und der Helmertstraße kann nach überschlägiger Proberechnung hinreichend unterstellt werden, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung Mallaustraße in die Bohnenbergerstraße, in deren Bereich auch die Kundenzu- und -ausfahrt des künftigen Drive-In geplant ist, noch in ausreichender Qualität vorhanden ist. Für den Wirtschaftsverkehr ist vorgesehen, die Zufahrt auf das Plangrundstück von der Mallaustraße aus vorzunehmen und im internen Einrichtungsverkehr die Ausfahrt auf die Helmertstraße vorzunehmen. Somit wird die Einmündung Mallau-/Bohnenbergerstraße nicht noch zusätzlich durch ausfahrenden Wirtschaftsverkehr belastet.

Um jedoch die Staugefahr innerhalb des Plangrundstückes zu minimieren wird vorgeschlagen, die Ausfahrt für Kunden aus der Drive-In Arena ebenfalls in die Helmertstraße vorzusehen. Damit kann vermieden werden, dass es innerhalb des Drive-In-Gebäudes zu Rückstauungen kommt, wenn der ausfahrende Kundenverkehr als untergeordnete Grundstücksausfahrt dem Verkehr auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Mallau- und der Bohnenbergerstraße Vorrang gewähren muss und bei erhöhter Verkehrsbelastung nur erschwert ausfahren kann. Bei Realisierung der Kundenausfahrt in die Helmertstraße, die gegenüber der Mallaustraße weniger verkehrsbelastet ist, ist zum einen ein zügigeres Räumen des Ausfahrtsbereiches und einfädeln in den fließenden Verkehr möglich. Zum anderen wird der Knotenpunkt Mallaustraße Bohnenbergerstraße nicht durch ausfahrenden Kundenverkehr noch zusätzlich belastet.

Letztlich ist die Bewirtschaftung des Plangrundstückes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der örtlichen Verkehrsbehörde abzustimmen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Es werden keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erwartet. Aufgrund der Vornutzung als Betriebshalle sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden und können weiter genutzt werden.

6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den

Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor.

Der Bebauungsplan beinhaltet in diesem Sinne einen Hinweis zur Verwendung regenerativer Energien, der im Hinblick auf die Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie die Möglichkeit des Einsatzes regenerativer Energieformen empfiehlt. Im Besonderen wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür (baulich) erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz von Photovoltaik zu treffen. Um die Bauherren auch auf die rechtlichen Grundlagen aufmerksam zu machen, wird auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verwiesen.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchststrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.

Weiterhin wird durch die vorgesehene Dachbegrünung das Kleinklima positiv regulierend beeinflusst. Da mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine grundsätzliche bauliche Umnutzung zu erwarten ist, ergeben sich im Hinblick auf eine Optimierung der Energieeffizienz keine weiteren, städtebaulich festzusetzenden Maßnahmen.

7. ABWÄGUNG

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 welche im Zeitraum vom 20.06.2014 bis 21.07.2014 durchgeführt wurde, gingen keine Äußerungen ein.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.06.2014 beteiligt; aufgrund der vorgetragenen Anregungen, werden die Hinweise zum Textteil unter Punkt 8 redaktionell ergänzt; eine materiell rechtliche Anpassung des Planinhalts ist nicht erforderlich:

Behörden

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	mit Anregungen
Verband Region Rhein-Neckar	ohne Anregungen
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4, Referat 46 Verkehr	ohne Anregungen

Versorgungsträger, Infrastruktur

MVV Energie AG, Abteilung TS.P2, Rohrnetz und Anlagen	mit Anregungen
MVV Energie AG, Abteilung TS.P1, Stromnetz und Anlagen	mit Anregungen

Sonstige Stellen

Umweltforum Mannheim	ohne Anregungen
Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)	mit Anregungen
Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit, Paritätischer Kreisverband	mit Anregungen
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	mit Anregungen

Nachbargemeinden, Behörden Hessen und Rheinland-Pfalz

Gemeinde Edingen-Neckarhausen	kein Rücklauf
Gemeinde Ilvesheim	ohne Anregungen
Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV	kein Rücklauf

7.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Im Folgenden werden die wesentlichen vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen erläutert und gewertet. Bei keiner der Stellungnahmen ist ein Beschlussvorschlag erforderlich.

- Der **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim** stellt fest, dass die angestrebte Erweiterung des Baumarktes den Zielen des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim entspricht. Überörtlichen Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben entspricht auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mannheim.

Beschlussvorschlag

Da keine Auswirkungen des Planvorhabens erkannt werden, ist keine weitere Abwägung und damit auch kein Beschluss erforderlich.

- Die **MVV Energie AG, Rohrnetz und Anlagen** weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gasniederdruck- und Wasserleitungen der MVV verlegt sind. Ein Bestandsplan ist beigefügt. Bei baulichen Veränderungen bzw. Gebäudeniederlegungen sind die bestehenden

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ein Beschluss ist nicht erforderlich.

- Die **MVV Energie AG, Stromnetz und Anlagen** informiert, dass bei Beachtung der als Merkblatt beigefügten „Aufgrabungsbestimmungen“ und Sonderbedingungen keine Bedenken bestehen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ein Beschluss ist nicht erforderlich.

- Der **Allgemeine Deutsche Fahrradclub (ADFC)** stellt zunächst fest, dass (1) radfahrende Kunden an einem Drive-In Baumarkt nicht in größerer Anzahl zu erwarten sind. Es wird jedoch empfohlen, Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl für das Personal zu errichten.

Weiterhin merkt der ADFC an, dass (2) am Knotenpunkt Mallau-/ Helmertstraße der Gehweg als benutzungspflichtiger Rad- und Gehweg beschildert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der den Radweg querenden Fahrzeuge durch die Umsetzung des Vorhabens zunehmen wird, wodurch die Gefährdung der Radfahrer steigt. Bei der Gestaltung des Verkehrsraumes müssen daher Maßnahmen vorgesehen werden, die einbiegenden Kraftfahrer auf den bevorrechtigten Radverkehr aufmerksam zu machen.

Zuletzt wird noch (3) auf Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes hingewiesen.

Zu (1) ist anzumerken, dass der konkrete Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen ist. Innerhalb des Grundstückes stehen ausreichend Flächen für den Nachweis und Bau von erforderlichen Fahrradabstellplätzen zur Verfügung.

Zu (2) wird festgestellt, dass innerhalb der der Mallaustraße zugewandten Gebäudeseite bereits Andienungsbereiche für Lkw bestehen, zu deren Anfahrbarkeit bereits heute eine Überquerung des Radweges für rückwärtsfahrende Lkw erforderlich wird. Mit der Umsetzung der Planung sollen diese Andienungsbereiche jedoch nicht weiter genutzt, sondern Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten an anderer Stelle geschaffen werden, und zwar im Nordosten von und auf die Mallaustraße sowie im Südwesten von und auf die Helmertstraße. Dadurch können die Zu- und Abfahrten auf zwei eng abgegrenzte Bereiche kanalisiert und eine gesonderte, radfahrergerichte Um- bzw. Neugestaltung des Verkehrsraumes, z. B. durch Hinweisschilder für den das Baumarktgeländes Verlassenden, realisiert werden. Insofern kann die heute bestehende Situation mit der Umsetzung der Planung noch verbessert werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche Maßnahmen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes betreffen, sondern allenfalls durch die Ordnungsbehörde festgelegt und angeordnet werden können.

Zu den Anregungen zu (3) wird festgestellt, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen außerhalb des Baugebietes liegen und somit den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes nicht betreffen.

Beschlussvorschlag

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

- Die **Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit** merkt an, dass (1) im Außenbereich gemäß geltender Richtlinie auch Parkplätze für Menschen mit Behinderung nachzuweisen sind; es sollte mindestens ein Stellplatz in den erforderlichen Abmessungen vorgesehen werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass (2) bei möglichen baulichen Veränderungen an der bestehenden Tiefgarage auf eine Mindesteinfahrtshöhe von 2,50 m geachtet werden muss, damit auch Kleinbusse für den Rollstuhlsitztransport ein- und ausfahren können.

Schließlich wird noch angeregt, dass (3) auf den barrierefreien Zugang des Verwaltungstraktes geachtet werden sollte, wenn dort Menschen mit Behinderung beschäftigt werden sollen.

Zu (1) ist anzumerken, dass der konkrete Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen ist, und dass innerhalb des Grundstückes ausreichend Flächen für den Nachweis und Bau von erforderlichen Stellplätzen zur Verfügung stehen.

Der Vortrag (2) wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass eine bauliche Veränderung derzeit aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen ist. Im Falle einer künftigen baulichen Veränderung sind die geltenden Richtlinien für den Tiefgaragenbau anzuwenden. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wird hierdurch jedoch nicht berührt.

Punkt (3) wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

- Die **Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar** stellt fest, dass (1) der Planstandort nach den Festsetzungen des „Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar“ als „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausgewiesen ist und für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist. Unter der Voraussetzung, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben und die übrigen raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden, wird dem Bebauungsplan zugestimmt.

Weiterhin wird es unterstützt, dass (2) zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf innerstädtische Zentren die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal 800 m² festgesetzt wird, womit das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim seine konsequente Anwendung findet.

Schließlich wird noch darauf hingewiesen, dass (3) mit zusätzlichen Verkehren zu rechnen ist, die umliegende Unternehmen nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen und, dass

sichergestellt sein muss, dass das Straßennetz diese Verkehre aufnehmen kann und die Verkehrsqualität insbesondere auch an den Kreuzungspunkten erhalten bleibt.

Zu (1) ist anzumerken, dass ausweislich der Planbegründung der Nachweis erbracht ist, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben und raumordnerische Vorgaben eingehalten werden.

Zu (2) wird noch einmal angemerkt, dass die Festsetzung zur Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente den raumordnerischen Vorgaben entspricht und alsdann auch dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim, um negative Auswirkungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf die zentralen Innenstädte zu vermeiden.

Zu Punkt (3) konnte im Zuge der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen werden, dass sich die durch das Vorhaben anzunehmenden Verkehre schadlos auf das bestehende Straßennetz verteilen und es an keiner Stelle zu negativen Auswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

8. PLANVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 84.17.1

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Das Planungsinstrument des § 13 a BauGB ist, wie schon die Bezeichnung „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ verdeutlicht, geschaffen worden, um im Interesse einer Stärkung der Innenentwicklung den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren. Folglich betrifft der Anwendungsbereich regelmäßig die Überplanung von Gebieten die i. S. v. § 30 BauGB beplant wurden.

Welche Planungen als „Maßnahmen zur Innenentwicklung“ in Betracht kommen, umschreibt § 13 a BauGB mit den bereits genannten Begriffen „Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. Damit kommen im Grunde alle Umgestaltungen der vorhandenen baulichen Strukturen in Betracht, unter anderem Umnutzungen, bauliche Änderungen, Erweiterungen, ggf. auch Rückbauten. Einschränkungen findet die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB lediglich durch die Vorgaben der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden zulässigen Grundfläche i.S.v. §19 Abs.2 BauNVO. Dabei ist die Anwendbarkeit bis zu einer überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² generell- und bis zu 70.000 m² mit einer Vorprüfung zulässig. Bei Flächen mit mehr als 70.000 m² ist die Anwendbarkeit des § 13 a ausgeschlossen.

Das Plangebiet hat weiter eine Fläche von 12.128 m². Somit ist die Anwendbarkeit des §13 a BauGB prinzipiell gegeben. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren i. S. v. § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn es um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes geht, der die Grundzüge der Planung nicht berührt und keine Anlass zur Vorbereitung oder Begründung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Dazu hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wenn die Änderung der der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von minderm Gewicht, berühren die Grundzüge der Planung nicht“. (BverwG., Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00). Durch die Umnutzung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet und der Realisierung des „Drive-In“ Konzeptes werden nur geringe Auswirkungen auf den Gebietscharakter erwartet. Zumal es sich um artverwandte Nutzungen handelt. Die Auswirkungen beschränken sich auf leicht erhöhten Liefer- und Kundenverkehr. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Bei der Aufstellung von Plänen nach dem § 13 Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, außerdem entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2. Von den Regelungen wird in diesem Verfahren Gebrauch gemacht.

9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN

9.1 Umsetzungskonzept

Zurzeit werden die Gebäude noch von der Berrang GmbH genutzt. Mit der Umsiedlung des Unternehmens können diese Gebäude alsdann der neuen Nutzung als Drive-In Baumarkt zugeführt werden. Dabei soll vorerst der bestehende Gebäudebestand genutzt werden. Ein konkreter Zeithorizont für einen Neubau besteht zurzeit nicht.

9.2 Erschließungskonzept

Die erforderliche Erschließung von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zum Plangebiet soll im Bereich der Mallaustraße/ Einmündung Bohnenbergerstraße liegen. Dort findet auch die Ein- und Ausfahrt für Kunden mit dem PKW statt. Jedoch wird angeregt, den ausfahrenden Kundenverkehr in die Helmertstraße auszuleiten, auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 wird an dieser Stelle verwiesen.

Andienungsverkehr wird ebenfalls über die Mallaustraße kommend, auf der Lkw-Umfahrung im Süden und Osten um das Gebäude herum geleitet zu der geplanten Andienungsschleuse im Südwesten des Gebäudes. Die Abfahrt des Anlieferverkehrs erfolgt über die ausschließlich als Ausfahrt konzipierte Abfahrt auf die Helmertstraße. Hierdurch kann die Versiegelung durch interne Verkehrswege minimiert werden, da ohne Anlegen einer Ausfahrt auf die Helmertstraße eine großflächige interne Wendentalge sowie auch die Auslegung der Lkw-Umfahrung für den Begegnungsverkehr erforderlich gewesen wäre.

9.3 Bodenordnung

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Bauhaus AG. Bodenordnenden Maßnahmen sind weiter nicht erforderlich.

9.4 Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine haushaltswirksamen Kosten verbunden. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und dessen Umsetzung trägt grundsätzlich der Zustandsstörer.

9.5 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Archäologische Fundstätten
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Pflanzlisten
- Kampfmittel

10. RECHTSGRUNDLAGEN

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.1993 (BGBl. I S. 1548).
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
- Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 16.07.2013 (GBl. S. 209).
- Straßengesetz für Baden- Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. S. 330), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73.)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUPVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2002 (GBl. S. 428), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 367, 411).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66).
- Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes – Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809.815)

erstellt durch:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7, 64653 Lorsch
www.infrapro.de

Dipl. Ing. Dirk Helfrich,

Lorsch den 31.10.2014