



|          |    |     |                 |       |            |
|----------|----|-----|-----------------|-------|------------|
| Dezernat | IV | Az. | 60.14.0/31.1.24 | Datum | 19.07.2005 |
|----------|----|-----|-----------------|-------|------------|

**Nr. 442 / 2005**

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“**

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)
- Satzungsbeschluss

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

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

| Beratungsfolge                      | TOP | Sitzungstermin | Öff. | N.Ö. |
|-------------------------------------|-----|----------------|------|------|
| 1. Ausschuss für Umwelt und Technik | 24  | 27.09.2005     |      | X    |
| 2. Gemeinderat                      | 9   | 04.10.2005     | X    |      |
| 3.                                  |     |                |      |      |

☒ Einladung an Bezirksbeirat/Sachverständige

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet ☒ ja ☐ ja, mit Einschränkungen ☐ nein

Finanzielle Auswirkungen? ☐ ja ☒ nein

Beschluss/Antrag:

1. Den in der Beschlussanlage Nr. 1 dargelegten Beschlussvorschlägen zu den Anregungen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zugestimmt.
2. Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24 (Beschlussanlage Nr. 2 und der Vorhaben und Erschließungsplan Beschlussanlage Nr. 8) wird genehmigt. Die Verwaltung wird ermächtigt im Rahmen der Zuständigkeit ohne erneuten Beschluss des Gemeinderates andere Regelungen zu vereinbaren, soweit sich aus technischen, rechtlichen und sonstigen Gründen bei der vertraglichen Abwicklung Änderungen oder Ergänzungen als notwendig erweisen sollten.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ in Mannheim-Neckarstadt (Beschlussanlage Nr. 3 - 5) wird gem. § 10 BauGB i. V. m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan (Beschlussanlage Nr. 6) und der Umweltbericht (Beschlussanlage Nr. 6.3), beide vom 15. März 2005, werden gebilligt.

Widder

Quast

## Hintergrund

Im ehemaligen Empfangsgebäude und der Güterhalle des alten Bahnhofs in Mannheim-Neckarstadt betreibt die Fa. LIDL seit dem 01.10.1996 einen Discounter. In dem zweckentsprechend umgebauten Gebäude stehen etwa 505 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bislang zur Verfügung. Diese Einrichtung übernimmt eine wichtige Funktion für die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil. Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen nicht mehr den gesteigerten Anforderungen der Kunden an einen modernen Lebensmittelmarkt. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der außer Verhältnis stehenden Modernisierungsaufwendungen wurde seitens der Fa. LIDL der Wunsch nach einem Ersatzstandort mit Vergrößerungsmöglichkeiten in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort geäußert.

Das Grundstück war Teil des begrenzt offenen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil „Kurpfalzachse Mannheim – Vom Schloss bis zum Alten Meßplatz“. Die Integration einer Einzelhandelsnutzung war Teil der Aufgabenstellung des Wettbewerbs. Ursprünglich sollte das Grundstück in den Bebauungsplan Nr. 31.1.22 „Umgestaltung der Verkehrs- und Platzanlage Alter Meßplatz“ einbezogen werden. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 31.1.22 wurde der Bereich südlich der Dammstraße aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, da das Projekt „Umgestaltung Alter Meßplatz“ mit den Schwerpunkten „Umbau der Verkehrsanlagen“ und „Platzgestaltung“ hinsichtlich des avisierten Fertigstellungsraumes 2007 unter engen Zeitvorgaben stand und die planerischen Überlegungen für den südlichen Bereich noch nicht abgeschlossen waren.

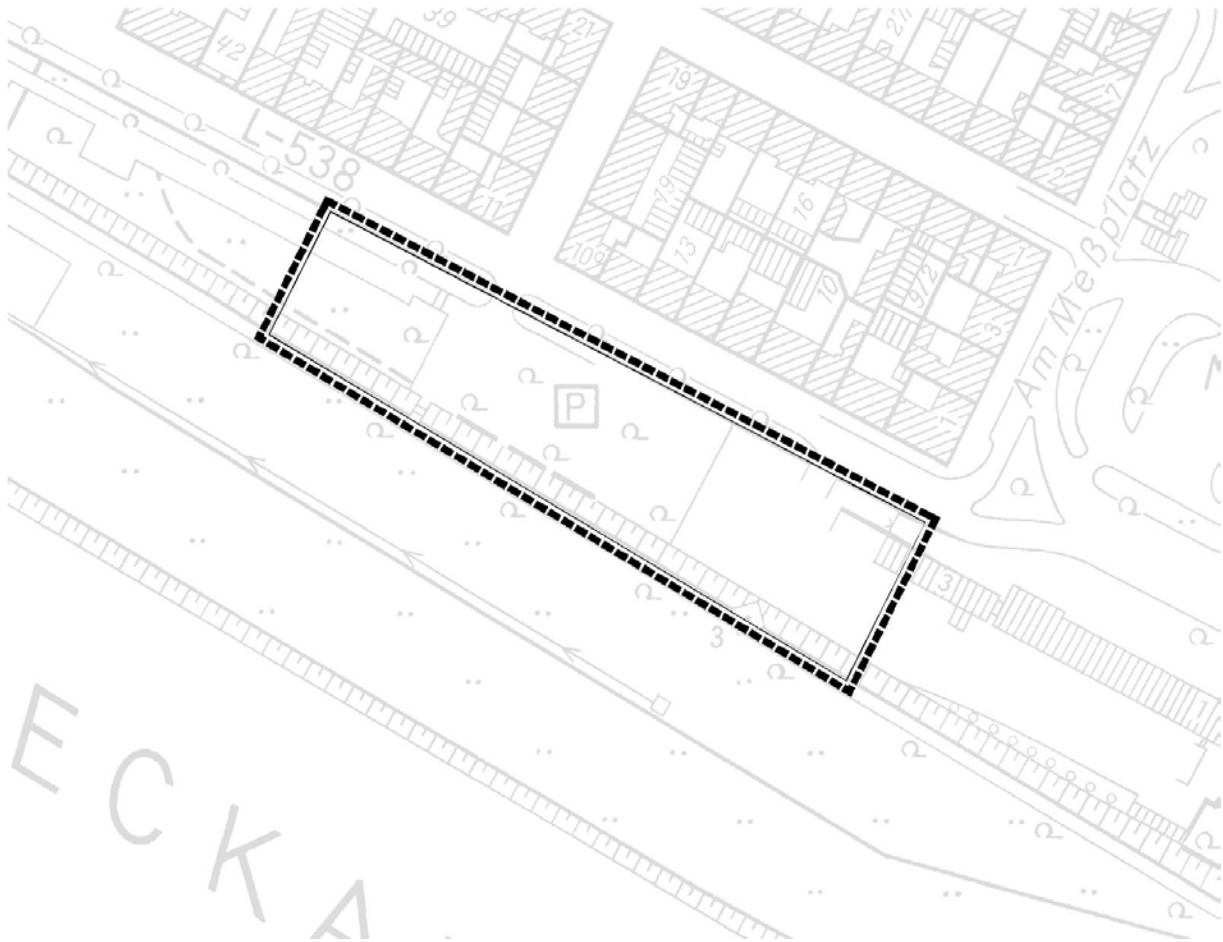
Zwischenzeitlich wurde das ehemals im städtischen Besitz befindliche Grundstück des alten Güterbahnhofs durch die Fa. LIDL erworben.

Aufgrund fehlender bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen ist das Vorhaben „Errichtung eines Lebensmittelmarktes“ auf dem vorgesehenen Grundstücksteil bislang nicht zulässig. Der Eigentümer beabsichtigt auf dem westlichen Teil dieses Grundstücks einen neuen Lebensmittelmarkt inklusive der erforderlichen Stellplätze zu errichten.

Um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Den rechtlichen Vorgaben wird durch die Planaufstellung entsprochen.

Auf Grundlage des von der Fa. LIDL vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes (Fassung vom 04.12.2003) hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.01.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ beschlossen. Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt und der Entwurf des Bebauungsplanes für die Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.11.2004 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik gebilligt. Die öffentlich Auslegung fand im Zeitraum vom 06.12.2004 bis einschließlich 07.01.2005 statt. Zwischenzeitlich wurde für das Vorhaben eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB erteilt. Der Neubau konnte Ende August 2005 seiner Bestimmung übergeben werden.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte in Abstimmung mit den Bezirksbeiräten. Die Bezirksbeiräte stimmen dem geplanten Vorhaben zu.



**Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ (ohne Maßstab)**

### **Gegenstand dieser Vorlage**

Gegenstand dieser Vorlage ist der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ in Mannheim-Neckarstadt.

Der Bebauungsplan sichert die Einzelhandelsnutzung in Form eines Discounters mit einer Geschossfläche von maximal 1.850 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ab.

### **Auswirkungen**

Mit einer Nutzung des Plangebietes für den Einzelhandel ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Zusätzliche Immissionsbelastungen durch Kunden- und Anlieferverkehr, Rollgeräusche der Einkaufswagen sowie durch eventuelle Kühlanlagen sind aufgrund der bereits bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung und städtebaulich vertretbar.

Der befürchtete Verlust an Stellplätzen wird dadurch kompensiert, dass die Stellplätze des Discounters außerhalb der Geschäftszeiten beschränkt-öffentlich genutzt werden können.

Darüber hinaus ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen, da diese Belange soweit wie möglich bei der Planung berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde das Planungskonzept nicht in Frage gestellt.

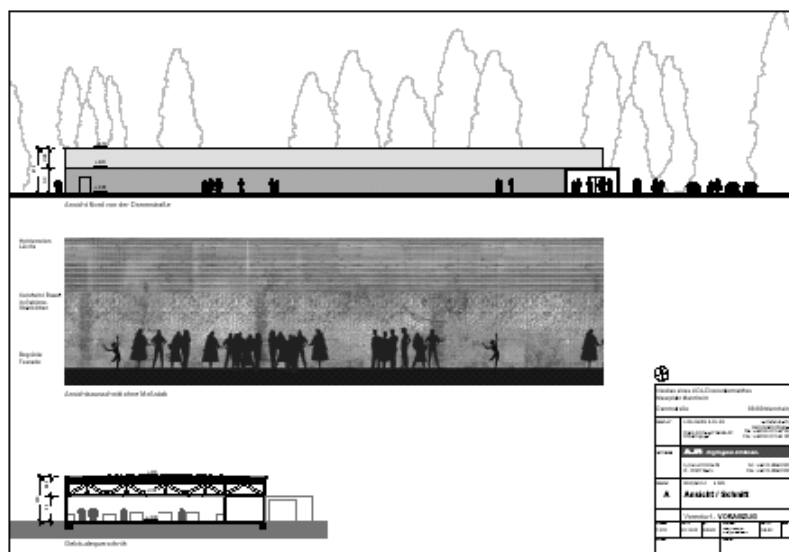
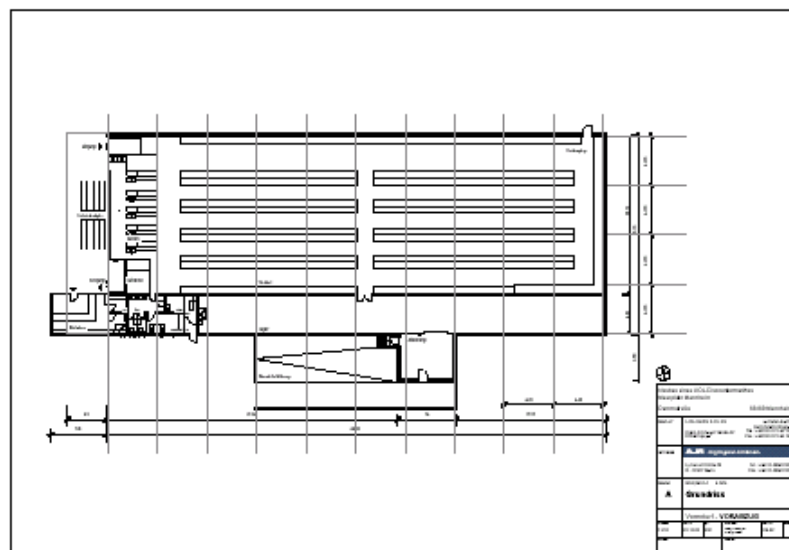
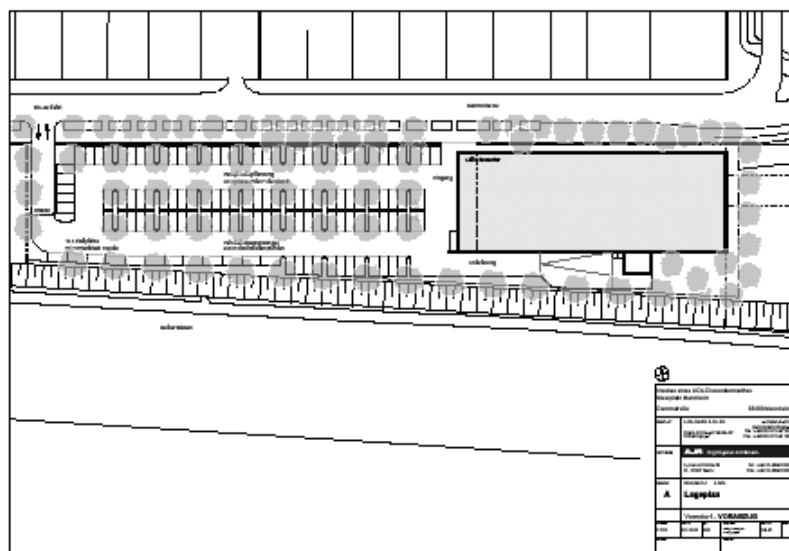


Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers



## **Verzeichnis**

1. Abwägungsdialog
2. Städtebaulicher Vertrag (Anlagen: 1. Vorhaben-und Erschließungsplan)
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“
4. Textliche Festsetzungen
5. Schriftliche Hinweise
6. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“
  - 6.1 Schallimmissionsprognose (Auszug)
  - 6.2 Grünordnungsplan (Auszug)
  - 6.3 Umweltbericht (Auszug)
7. Verfahren und Beteiligung
  - 7.1 Verteilerliste
  - 7.2 Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit
  - 7.3 Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 7.4 Protokolle der Abstimmung mit den Bezirksbeiräten.
8. Vorhaben und Erschließungsplan

Anhang: Grünordnungsplan  
Schallimmissionsprognose

## **1. Abwägungsdialog**

### **1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **1.1.1. Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der 14-tägigen öffentlichen Planauslegung**

Um die Öffentlichkeit gemäß den Regelungen des § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, fanden eine zweiwöchige Planauslegung sowie eine öffentliche Bürgerversammlung statt.

Die Planunterlagen lagen vom 22.03.2004 bis einschließlich 02.04.2004 beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt sowie beim Bürgerdienst Neckarstadt-West, Gartenfeldstraße 42-46 zur Einsichtnahme aus.

Ergänzend wurden die Planungsabsichten im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 31.03.2004 in der Galerie der Alten Feuerwache von der Verwaltung und Vertretern der Fa. LIDL sowie deren Planer vorgestellt und mit den anwesenden Bürgern erörtert. Im Zeitraum der öffentlichen Planauslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Bürgerversammlung am 31.03.2004 wurden folgende Anregungen vorgetragen:

#### **Außenwerbung des LIDL-Marktes**

##### **s. Verfahren und Beteiligung 7.2.1, Top 4**

##### Hinweise und Anregungen

Die auffällige Außenwerbung des LIDL-Marktes in Form von Bannern und Logos wird im Hinblick auf das gelungene Gesamtkonzept als kontraproduktiv bezeichnet. Es wird vorgeschlagen, auf die Banner entlang der Dammstraße zu verzichten und lediglich auf die Zufahrtsschilder und ein größeres Straßenschild zurückzugreifen.

##### Fachliche Stellungnahme

Die Gestaltung des LIDL-Marktes selbst ist bereits sehr zurückhaltend, weshalb sich der Discounter durch Werbung nach außen hin präsentieren muss. Nach Angaben des Vorhabenträgers wird auf Banner entlang der Dammstraße verzichtet. Als Werbeträger sind die konzernüblichen Werbeschilder vorgesehen.

##### Beschlussempfehlung

Den Hinweisen und Anregungen wird durch die geänderte Planung des Vorhabenträgers entsprochen. Da die Anregung keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes hat, ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

#### **Überplanung des Grundstücks**

##### **s. Verfahren und Beteiligung 7.2.1, Top 4**

##### Hinweise und Anregungen

Die Überplanung des exponierten Grundstücks am Neckar ist nicht zufrieden stellend. Das Grundstück hätte im Besitz der Stadt Mannheim bleiben sollen, um so eine städtebaulich optimale Lösung verwirklichen zu können.

Auf die vertraglich geregelte nicht überbaubare Grundstücksfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> sowie ein Rückkaufrecht in einer Größe von 6.000 m<sup>2</sup> wird hingewiesen.

Fachliche Stellungnahme

Die aus dem städtebaulichen Wettbewerb Kurpfalzachse Mannheim hervorgegangene Gesamtlösung für den Alten Meßplatz sieht für das Plangebiet einen Standort für einen Verbrauchermarkt vor. Der Markt ist somit wichtiger räumlicher Bestandteil der Gesamtmaßnahme „Umgestaltung Meßplatz“. Das Marktgebäude fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Durch die architektonisch hochwertige Gestaltung wird auf die besonderen Anforderungen des Standortes reagiert. Das Vorhaben ist an dieser Stelle verträglich und für die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung bedeutsam. Daher sollte der Standort beibehalten werden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Aus den genannten Gründen wird den vorliegenden Anregungen nicht entsprochen und am bisherigen Marktstandort festgehalten.

**Verschmutzung der Außenbereiche****s. Verfahren und Beteiligung 7.2.1, Top 4**Hinweise und Anregungen

Es wird bemängelt, dass sich Discounter im Regelfall selten um die Verschmutzung der Außenbereiche kümmern. Demnach ist zu überprüfen, ob diesbezüglich Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden können.

Des Weiteren wird angeregt, die Aufstellung von Papierkörben im Bereich des Parkplatzes zu forcieren.

Fachliche Stellungnahme

Der Vorhabenträger sollte explizit auf einen gewissenhaften Umgang mit Abfällen hingewiesen werden. Aufgrund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten hat dies auf die Inhalte des Bebauungsplanes jedoch keine Auswirkungen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen haben keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Eine Beschlussfassung ist somit nicht erforderlich.

**Querungsmöglichkeiten im Bereich des LIDL-Marktes****s. Verfahren und Beteiligung 7.2.1, Top 4**Hinweise und Anregungen

Es wird betont, dass eine Querung im Bereich des Eingangs des LIDL-Marktes unerlässlich sei. Da die meisten Kunden aus westlicher Richtung kommen, wären mit der vorgesehenen Ampellösung im Einmündungsbereich Dammstraße / Alter Meßplatz Umwege unumgänglich.

Fachliche Stellungnahme

Die im Bereich der Einmündung Dammstraße / Alter Meßplatz vorgesehene Ampelanlage soll Fußgängern und Radfahren eine verkehrssichere Querung der Dammstraße ermöglichen. Die im Kreuzungsbereich vorgesehene Querungsmöglichkeit befindet sich an einer verkehrlich sinnvollen Stelle und stellt eine gute Überquerbarkeit der Dammstraße sicher. Da der Eingang des LIDL-Marktes nur ca. 60 m von dieser Querungsmöglichkeit entfernt ist, kann im Bereich der Dammstraße auf eine zusätzliche Querungshilfe verzichtet werden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den vorliegenden Anregungen kann aus den genannten Gründen nicht entsprochen werden.

**1.1.2. Ergebnisse aus der einmonatigen öffentlichen Planauslegung**

Um die Öffentlichkeit gemäß den Regelungen des § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen, wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen lagen vom 06.12.2004 bis einschließlich 07.01.2005 beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt zur Einsichtnahme aus. Im Zeitraum der öffentlichen Planauslegung ist eine Stellungnahme eingegangen.

**Anregung eines Anliegers****s. Verfahren und Beteiligung 7.2.2, a) und b)**Hinweise und Anregungen

Die Platzierung der Parkplatzein- und Ausfahrt des geplanten LIDL-Marktes wird bemängelt. Gegenüber der geplanten Ein- und Ausfahrt befinden sich verschiedene Handwerksbetriebe, die mehrmals täglich von Kundendiensten, Zulieferern oder Kunden angefahren werden müssen. Da die Fahrzeuge oftmals in zweiter Reihe halten müssen, käme es durch die Lage der Ein- und Ausfahrt des neuen LIDL-Marktes zu erheblichen Verkehrsproblemen in der Dammstraße. Die Nutzung der Ein- und Ausfahrt des alten LIDL-Marktes oder die Nutzung der Ein- und Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes in Höhe der Laurentiusstraße wird ange-regt.

Fachliche Stellungnahme

Die Lage der Parkplatzein- und Ausfahrt des geplanten LIDL-Marktes wurde so gewählt, dass der Verkehrsablauf am Neuen Meßplatz nicht durch zu- und abfahrende Kundenfahrzeuge gestört wird, eine größtmögliche Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden kann und der Durchgang für Fußgänger zum Neckar getrennt vom motorisierten Verkehr angelegt werden kann.

Das Be- und Entladen von in zweiter Reihe haltenden Fahrzeugen stört den Verkehrsfluss und behindert die Sicht der übrigen Verkehrsteilnehmer, weshalb es generell unzulässig ist. Um den Interessen der Handwerksbetriebe entgegenzukommen, kann die Einführung eines eingeschränkten Halteverbots vor den Grundstücken sinnvoll sein. Die Möglichkeit hierzu wird von der Verwaltung geprüft.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Aus den genannten Gründen wird den vorliegenden Anregungen nicht entsprochen und an der Lage der Parkplatzein- und Ausfahrt des geplanten LIDL-Marktes festgehalten.

**1.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange****1.2.1. Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2004 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert worden. Ihnen ist eine angemessene Frist zugebilligt worden, innerhalb welcher sie ihre Äußerungen zu den Planungsabsichten abgeben konnten.

Ergänzend wurden mittels Ämteranschriften die betroffenen Verwaltungsstellen angeschrieben und um Prüfung der Planung und fachliche Stellungnahme gebeten.

Beteiligt wurden die in 7.1 aufgeführten Dienststellen, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstigen Stellen. Verbunden war dieses mit der Aufforderung, eine Stellungnahme bis zum 28.05.2004 abzugeben.

## **Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)**

### **s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, a)**

#### Hinweise und Anregungen

Das Fehlen von Angaben zum Radverkehr wird bemängelt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Fahrradabstellplätze im Bereich des Einzelhandels den Einzugsbereich vergrößern.

Ein- und Ausfahrten sollen so gestaltet werden, dass eine gute Sichtbeziehung zu den Radfahrern auf dem Radweg in der Dammstraße möglich ist. Zudem soll durch eine entsprechende Beschilderung auf Radverkehr hingewiesen werden.

Die Radwege im Bereich der Ausfahrt sollen nicht unterbrochen werden und niveaugleich geführt werden.

#### Fachliche Stellungnahme

Auf dem Parkplatz des LIDL-Marktes sind Fahrradabstellanlagen an geeigneten Stellen vorgesehen. Der Zufahrtbereich wird entsprechend der Anregung des ADFC niveaugleich gestaltet werden. Auch ist die Anbringung von Hinweisschildern auf den Radweg vorgesehen.

Auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben die Anregungen keine Auswirkungen.

#### Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen werden inhaltlich bereits in der Ausführungsplanung „Erschließungsanlagen“ berücksichtigt. Da die Anregungen auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Auswirkungen haben, ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

## **Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit**

### **s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, b)**

#### Hinweise und Anregungen

Der LIDL-Markt sowie der Überweg zur Dammstraße sollen barrierefrei gestaltet werden. Sinnvoll wäre ein barrierefreier Überweg in Höhe des Eingangs zum Supermarkt.

Die Stellplätze für behinderte Menschen müssen als ebene Grundflächen ausgebildet werden und sollen nicht mit Rasenschotter oder Rasengittersteinen befestigt werden, um die barrierefreie Begehrbarkeit zu gewährleisten.

#### Fachliche Stellungnahme

Im Bereich der Einmündung Dammstraße / Alter Meßplatz ist eine Ampelanlage vorgesehen, die auch Fußgängern und Radfahren eine verkehrssichere Querung der Dammstraße ermöglichen wird. Da der Eingang des Supermarktes nur ca. 60 m von dieser Querungsmöglichkeit entfernt ist, kann im Bereich der Dammstraße auf eine zusätzliche Querungshilfe verzichtet werden.

Der Überweg zur Dammstraße im Einmündungsbereich der Straße Am Messplatz wird barrierefrei gestaltet. Die vorgesehene Gestaltung der Stellplätze gewährleistet eine barrierefreie Begehrbarkeit.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen bezüglich der barrierefreien Gestaltung im Bereich der Dammstraße und auf dem Gelände des LIDL-Marktes wurden bereits voll berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insofern nicht erforderlich.

**Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND)****s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, c)**Hinweise und Anregungen

Der BUND hält den Standort für das Einzelhandelsvorhaben für nicht geeignet und kritisiert die folgenden Punkte:

Es ist nicht ersichtlich wie die Bebauung mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Mannheimer Neckaraue“ in Einklang gebracht werden kann. Außerdem entfällt durch die Bebauung eine wichtige Pufferzone zwischen Siedlungskörper und Neckaraue. Die vorgesehene Begrünung kann den Eingriff nicht ausgleichen. Die verkehrliche Erschließung und die erforderliche Verkehrsberuhigung sind im Planentwurf nicht befriedigend geklärt.

Fachliche Stellungnahme

Die aus dem städtebaulichen Wettbewerb Kurpfalzachse Mannheim hervorgegangene Gesamtlösung für den Alten Meßplatz sieht für das Plangebiet vor der Stadtkante im Bereich des Grünstreifens westlich des Meßplatzes einen Standort für einen Verbrauchermarkt vor. Der Markt ist somit wichtiger räumlicher Bestandteil der Gesamtmaßnahme „Umgestaltung Meßplatz“.

Bei der Bewertung des ökologischen Eingriffs ist der Ausgangszustand der Fläche maßgeblich. Derzeit handelt es sich bei dem überwiegenden Teil der Fläche um einen versiegelten Parkplatz, der aufgrund seines Versiegelungsgrades und eines wenig ausgeprägten Baumbestandes keine schutzwürdigen ökologischen Qualitäten aufweist.

Im Bebauungsplan wird dem Schutzzweck des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes voll entsprochen. So soll der Böschungsbereich in seiner derzeitigen Form erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden, so dass eine Pufferzone bestehen bleibt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei der Planung des Gebäudekörpers auf eine ökologische und landschaftsgerechte Gestaltung geachtet wurde.

Hinsichtlich der Erschließung ist festzustellen, dass durch die Zufahrt des Marktes über die Dammstraße eine ausreichende verkehrliche Erschließung gewährleistet ist. Die Dammstraße ist hinsichtlich ihrer Gestaltung ausreichend leistungsfähig, um die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrsmengen aufzunehmen. Eine Verkehrsberuhigung bzw. Umgestaltung der Dammstraße kann durch die Verlagerung des Marktes begründet werden und ist daher nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Am Standort für den Verbrauchermarkt wird somit festgehalten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen des BUND werden zur Kenntnis genommen. Da sich der Standort aus den genannten Gründen als geeignet erweist, soll er beibehalten werden. Der vorliegenden Anregung wird nicht entsprochen.

**MVV Energie AG (6.22 Rohrnetze/Anlagen)****s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, f)**Hinweise und Anregungen

Im Planbereich befinden sich keine Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen der MVV Energie AG. Versorgungsleitungen sind lediglich im Straßenbereich der Dammstraße und des Alten Meßplatzes verlegt.

Fachliche Stellungnahme

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die im Straßenbereich vorhandenen Versorgungsleitungen wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen.

Beschlussempfehlung

Den Belangen der MVV Energie AG (6.22 Rohrnetze/Anlagen) wird bereits im Bebauungsplan entsprochen. Eine Beschlussfassung ist insofern nicht erforderlich.

**MVV Energie AG (6.23 Strom/Telekom-Anlagen/-netze)****s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, g)**Hinweise und Anregungen

Gegen die Baumaßnahme bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Für Kabelschutz- bzw. Kabelumlegearbeiten fallen voraussichtlich keine Kosten an, sofern der öffentliche Gehweg nicht in Anspruch genommen wird.

Die Stromversorgung bis 200 A (139 kVA) kann aus der Netzstation N 3 (Dammstr. 12) erfolgen.

Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass bei Kreuzungen die vorgeschriebene Kabelüberdeckung von 0,5 m bei 20 kV-Kabeln sowie 0,3 m bei 1 kV-Kabeln und TK-Kabeln nicht unterschritten wird. Bei Parallelverlegungen sind Mindest- bzw. Schutzabstände von 0,5 m einzuhalten.

Im Bereich der Kabel der MVV Energie AG sind Grabarbeiten von Hand auszuführen. Rechtzeitig vor Baubeginn sowie bei Kreuzungen und Unterschreitung der Mindestabstände ist die MVV Energie AG 6.22 zu verständigen.

Fachliche Stellungnahme

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eventuelle Kabelschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Eine Beschlussfassung ist somit nicht erforderlich.

**Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst****s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, h)**Hinweise und Anregungen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass aufgrund erfolgter Bombardierungen das Vorhandensein von Blindgängern nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Bohr- und Rammarbeiten sind weitere Schritte zu empfehlen. In Kooperation mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst sind geeignete Überprüfungsmaßnahmen festzulegen.

Fachliche Stellungnahme

Es liegen keine Hinweise auf eine besondere Gefährdung durch Kampfmittel vor, die eine Bebauung des Grundstücks ausschließen.

Im Bebauungsplan wird bereits auf das potenzielle Vorhandensein von Blindgängern hingewiesen. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen bzw. Bohr- und Rammarbeiten wird entsprechend den Hinweisen und Anregungen eine Sondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und eine konkrete Gefährdungsabschätzung erfolgen.

### Beschlussempfehlung

Den Hinweise und Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird bereits im Bebauungsplan voll entsprochen. Eine Beschlussfassung ist somit nicht erforderlich.

### **Stadt Mannheim, FB 37 Feuerwehr und Katastrophenschutz**

#### **s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, i)**

#### Hinweise und Anregungen

Es wird eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt in Höhe des Eingangsbereiches mit direkter Anbindung an die Dammstraße für erforderlich erachtet. Die Zufahrten und Straßeneinfahrten sind jederzeit offen zu halten und mit Hinweisschildern entsprechend DIN 4066 zu kennzeichnen.

#### Fachliche Stellungnahme

Bei der Planung des Marktes wird die zusätzliche Feuerwehrezufahrt berücksichtigt. Bei der Erstellung der Verkehrszeichenpläne wird die Anregung zu den Hinweisschilder gemäß DIN 4066 entsprechend abgearbeitet.

### Beschlussempfehlung

Die Feuerwehrezufahrt wird im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Der Zufahrtsbereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

### **Stadt Mannheim, FB 61.2.4 Lärmschutz**

#### **s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, j)**

#### Hinweise und Anregungen

Es wird angeregt, die Begründung hinsichtlich des Themenkomplexes Lärm zu überarbeiten. U. a. ist die Frage zu klären, unter welchen Voraussetzungen eine Einstufung des LIDL-Parkplatzes als öffentlicher Parkplatz während der Nachtstunden erfolgen kann.

#### Fachliche Stellungnahme

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Hinweise und Anregungen zu überarbeiten. Für die Einstufung als öffentlicher Parkplatz ist nach geltendem Recht eine öffentliche Widmung nach Straßenrecht notwendig. Da der Parkplatz nachts der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden soll, ist eine beschränkt öffentliche Widmung dieses Parkplatzes für die Nachtstunden notwendig. Während dieser Zeit ist die Stadt für die Ordnung und Verkehrssicherheit zuständig. Diese Regelungen sind in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

### Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Da die Regelungen zur Nutzung des Parkplatzes in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, wird an der bisherigen Bebauungsplanung festgehalten.

### **Stadt Mannheim, FB 63 Baurecht und Umweltschutz**

#### **s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, k)**

#### Hinweise und Anregungen

Es wird darauf hingewiesen, dass der Plan das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Unterer Neckar“ tangiert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist die Oberkante der Dammböschung; der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.



Im Plangebiet befinden sich mehrere altlastenverdächtige Flächen, die noch nicht erkundet sind. Untergrunduntersuchungen sind in Absprache mit dem Fachbereich Baurecht und Umweltschutz – Team Altlasten – erforderlich.

Im Falle des Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### Fachliche Stellungnahme

Der festgelegte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes orientiert sich an der Südgrenze des Grundstücks 1964/1. Nach den textlichen Festsetzungen ist der Bewuchs auf dem Böschungsbereich dauerhaft zu unterhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen; eine bauliche Nutzung ist hier ausgeschlossen. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird insofern nicht verändert oder gefährdet. Da ohne diesen Grundstücksteil ansonsten das Baugrundstück und somit die bauliche Nutzbarkeit (Grundfläche) aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 deutlich geringer ausfallen würde, sollte an der Abgrenzung festgehalten werden.

Nach den historischen Erkundungen ist das Baugrundstück in der Vergangenheit aufgefüllt worden. Im Rahmen der für den anschließenden Meßplatz durchgeführten geotechnischen Untersuchung wurden dabei keine Ausbaumaterialien festgestellt, die als „besonders überwachtungsbedürftiger Abfall“ einzustufen wären. Hinweise auf eine besondere Gefährdung, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigt, liegen nicht vor.

Im Bebauungsplan wird auf das Vorhandensein von altlastenverdächtigen Flächen hingewiesen. Die notwendigen detaillierten Untergrunduntersuchungen werden im Zuge der Erschließung des Grundstücks durchgeführt und mit der Fachbehörde abgestimmt.

Das Überschwemmungsgebiet wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

#### Beschlussempfehlung

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wird an der vorgesehenen Abgrenzung festgehalten. Die Abgrenzung kann zugelassen werden, da der besondere Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht verändert oder gefährdet wird. Eine Beschlussfassung ist somit nicht erforderlich.

### **Stadt Mannheim, FB 70 Abfallwirtschaft**

#### **s. Verfahren und Beteiligung 7.3.1, m)**

#### Hinweise und Anregungen

Es werden Hinweise und Anregungen bezüglich der Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes im Rahmen der Baumaßnahmen vorgetragen. Für den Unterbau sollte Recyclingmaterial aus der Bauschuttaufbereitung und für die Neuanlage von Grünanlagen Kompost der städtischen Kompostierungsanlage verwendet werden.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von anfallenden Abfällen ist sicherzustellen.

#### Fachliche Stellungnahme

Der Vorhabenträger sollte auf die Möglichkeiten zur Verwendung recycelter Baustoffe und auf die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung hingewiesen werden. Auf die Inhalte des Bebauungsplanes haben die Hinweise und Anregungen aufgrund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten keine Auswirkungen.

#### Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Eine Beschlussfassung ist somit nicht erforderlich.

### **1.2.2. Ergebnisse aus der einmonatigen öffentlichen Planauslegung**

Um die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Regelungen des § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen, wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen lagen vom 06.12.2004 bis einschließlich 07.01.2005 beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt zur Einsichtnahme aus. Im Zeitraum der öffentlichen Planauslegung sind fünf Stellungnahmen eingegangen, wobei lediglich ein Träger öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen vorgebracht hat. Von weiteren Fachbehörden sind keine Stellungnahmen bezüglich des Bauvorhabens eingegangen.

#### **Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit**

##### **s. Verfahren und Beteiligung 7.3.2, a)**

##### Hinweise und Anregungen

Die barrierefreie Überquerung der Dammstraße auf Höhe des Eingangs zum neuen LIDL-Markt wird nach wie vor für erforderlich gehalten. Umwege seien insbesondere für gehbehinderte Menschen und Kinder unzumutbar.

Darüber hinaus wird die Schaffung barrierefreier Zugänge zur Neckarwiese gefordert. Angeregt wird die Schaffung von Zugängen im Bereich des alten Lidl-Marktes, auf Höhe der Alphornstraße sowie auf Höhe der neuen LIDL-Zufahrt.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Damm zwischen Kurpfalzbrücke und Eisenbahnbrücke ein breiter Fußweg angelegt werden sollte, der durch den neuen LIDL-Parkplatz nicht unterbrochen werden sollte.

##### Fachliche Stellungnahme

Die Thematik der Überquerung der Dammstraße ist bereits in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erörtert worden. Die im Bereich der Einmündung Dammstraße / Alter Meßplatz vorgesehene Querungsmöglichkeit befindet sich an einer verkehrlich sinnvollen Stelle und stellt eine gute Überquerbarkeit der Dammstraße sicher. Eine weitere Querungsmöglichkeit, die auch von in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen genutzt werden kann, befindet sich westlich der Lorzingstraße in der Nähe des Kinderspielplatzes. Für die aus Osten und Westen kommenden Verkehrsteilnehmer entstehen durch die geplante Form der Erschließung keine Umwege, weshalb auf eine zusätzliche Querungshilfe in Höhe des Eingangs zum LIDL-Markt verzichtet werden kann.

Hinsichtlich der geforderten Zugänge zum Neckarufer ist festzustellen, dass auf Höhe der Laurentiusstraße auch weiterhin die bestehende Böschungstreppe den Zugang zum Neckarufer ermöglichen wird. Die Schaffung von barrierefreien Zugängen im Bereich des alten LIDL-Marktes sowie auf Höhe der Alphornstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Bei nachfolgenden Planungen im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Umgestaltung Meßplatz“ sind die Hinweise und Anregungen der Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit zu beachten.

Auf die zusätzliche Anlage eines Fußweges auf dem Damm zwischen Kurpfalzbrücke und Eisenbahnbrücke kann verzichtet werden, da Fußgänger in diesem Bereich sowohl den Fußweg entlang der Dammstraße als auch den Fußweg unterhalb der Böschungskante nutzen können.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise und Anregungen bezüglich der barrierefreien Gestaltung im Bereich des neuen LIDL-Marktes werden zur Kenntnis genommen. Den vorliegenden Anregungen kann aus den genannten Gründen nicht entsprochen werden.

# **Städtebaulicher Vertrag** **(Durchführungsvertrag)**

zwischen

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

und

der Lidl Dienstleistung GmbH & Co KG c/o Lidl Vertriebs GmbH & Co KG, Franz-Kirrmeier-  
Straße 22, 67346 Speyer  
- nachfolgend Vorhabenträger -

über

das Bauvorhaben Lidl Dammstraße / Alter Meßplatz gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.31.1.24 in Mannheim-Neckarstadt.

## **§ 1** **Gegenstand des Vertrages**

(1) Der Vorhabenträger plant und baut einen Einzelhandelsmarkt mit begrünter Pkw-Stellplatzanlage an der Dammstraße/ Alter Meßplatz in Mannheim-Neckarstadt gemäß den Festsetzungen des noch zu beschließenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 der Stadt Mannheim und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1). Das Vertragsgebiet ist durch eine Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

(2) Ein Anspruch auf Erlaß der Bebauungsplansatzung gemäß §10 BauGB wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

**§ 2****Umbau / Herstellung von Erschließungsanlagen**

(1) Die durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) und dem von der Stadt Mannheim, Fachbereichen Städtebau und Straßenbetrieb und Grünflächen sowie Eigenbetrieb Stadtentwässerung, freigegebenen Ausführungsplan zum Umbau und der Herstellung der Erschließungsanlagen (Anlage 2). Die Pläne sind Bestandteile des Vertrages. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Maßnahmen.

(2) Der Vorhabenträger plant eventuell erforderliche Veränderungen der öffentlichen Straßenbeleuchtung und die technische Ausführung (Lampentypen) in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen (Abt. 68.2) und lässt sie auf seine Kosten durch die MVV Energie AG ausführen.

**§ 3****Technische Vorschriften****(1) Allgemeines**

Die Erschließungsanlagen sind, soweit nicht im Folgenden näher bestimmt, in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und dem städtischen Standard entsprechen.

Die Verpflichtungen nach der Baustellenverordnung obliegen dem Vorhabenträger.

Mit der Durchführung der Arbeiten darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden.

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

Erfüllt der Vorhabenträger, aus Gründen die er zu verantworten hat, seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten.

**(2) Bauausführung**

Der Baubeginn für den Umbau der Erschließungsanlagen ist mindestens 10 Tage vorher unter Angabe der vorgesehenen Einzelleistungen, incl. der Leistungsverzeichnisse, der zuständigen Fachbereichsstelle schriftlich mitzuteilen:

- Fachbereich 61 Städtebau

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

- Fachbereich 68 Straßenbetrieb und Grünflächen
  - 68.1 Unterhaltung von Straßen (Tel. 293-7538)
  - 68.2 Verkehrssteuerung und Straßentechnik (Tel. 293-7329)
  - 68.3 Planen und Bauen von Grün- und Freiflächen (Tel. 293-7032)
- Eigenbetrieb Stadtentwässerung
  - 69.220 Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen (Tel. 293-5252)

Eventuelle Kanalanschlüsse der Straßenabläufe und der Einbau von Regeneinläufen oder Rinnengitter sind jeweils vor Verfüllung der Baugrube durch den Fachbereich 68 abzunehmen

(3) Soweit in diesem Vertrag nicht anders vereinbart, gelten die Richtlinien des Fachbereiches 61 für die Planung und Durchführung von Straßenbaumaßnahmen, die diesem Vertrag (Anlage 3) anliegen und insoweit Vertragsbestandteil sind.

(4) Eine eventuelle Abstimmung mit den Leitungsträgern (z. B. Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation -insbesondere Telekom und MAnet-) ist vom Vorhabenträger vorzunehmen mit dem Ziel, nachträgliche Eingriffe in die öffentlichen Straßen zu vermeiden.

(5) Dem Vorhabenträger obliegen die für die Durchführung erforderlichen Entwurfs- und Bauvermessungen und Vermessungen für die Bestandsdokumentationen.

#### **§ 4 Haftung und Verkehrssicherung**

(1) Vom Tage des Beginns der Umbauarbeiten an den öffentlichen Verkehrsanlagen übernimmt der Vorhabenträger an den entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen die Verkehrssicherungspflicht bis zum Abschluss der Arbeiten und der mängelfreien Abnahme durch die Stadt.

(2) Der Vorhabenträger haftet bis zur mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung der bauausführenden Firmen nachzuweisen.

## § 5

### Gewährleistung und Abnahme

(1) Es wird vereinbart, dass die Stadt die Bauarbeiten vor Ort begleitet und bei den Abnahmen und allen Terminen, die für eine Abstimmung der Bauarbeiten vor Ort notwendig sind, anwesend sein wird.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(3) Die Gewährleistung richtet sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Die Frist für die Gewährleistung beträgt fünf Jahre. Die Fristen beginnen mit der mängelfreien Abnahme der einzelnen Teilanlagen durch die Stadt.

(4) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen nach § 2 gemäss den Anlagen 1 und 2, ggf. in sich geschlossener Teilanlagen, schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von drei Wochen nach Eingang der Anzeige fest.

Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemäß § 12 VOB/B gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

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

(6) Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, nach angemessener Frist die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

(7) Soweit Gewährleistungsansprüche der Stadt gegenüber dem Vorhabenträger bestehen, tritt der Vorhabenträger die Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Firmen an die Stadt ab.

**§ 6****Besondere Bestimmungen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) von ihm hergestellten Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 1964/1, außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandelsmarktes uneingeschränkt als öffentlichen Parkplatzbereich unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

(2) Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass die Parkplatzfläche von der Stadt gemäß den Vorschriften des Straßengesetzes Baden-Württemberg (StrG) beschränkt auf den täglichen Zeitraum außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandelsmarktes öffentlich gewidmet wird und diese Nutzung dinglich oder durch öffentlich-rechtliche Baulast zu Gunsten der Stadt gesichert wird.

(3) Eine Querung für Fußgänger zwischen der Dammstraße und dem Neckar in der Achse "Verlängerung Laurentiusstraße –Treppenabgang zum Neckarvorland" muss vom Vorhabenträger auf Dauer gewährleistet werden.

(4) Der Vorhabenträger trägt die Unterhaltung der Parkplatzfläche nach Absatz 1 und ist für diese verkehrssicherungspflichtig. Der Winterdienst für diese Fläche obliegt dem Vorhabenträger nur während der Öffnungszeiten des Einzelhandelsmarktes im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht.

**§ 7****Sicherung**

Zur Sicherung der sich aus § 2 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er vor Baubeginn Sicherheit in Höhe von 50.000,00 € (in Worten: fünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes (i. S. § 244 Abs. 2 AO), bei der eine Hinterlegung ausgeschlossen ist, an den Fachbereich Bauverwaltung. Die Bürgschaft wird nach Abschluss aller erforderlichen Baumaßnahmen von der Stadt zurückgegeben.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen aus der Bürgschaft zu befriedigen.



(3) Der Vorhabenträger hat einer Finanzierungsbestätigung im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB (Anlage 4) für seine Bauvorhaben im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor Abschluss des Vertrages beim Fachbereich Bauverwaltung vorgelegt.

## **§ 8**

### **Rechtsnachfolge**

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

## **§ 9**

### **Rücktrittsrecht**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn:

- der in § 1 genannte Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb von 12 Monaten nach Satzungsbeschluss in Kraft tritt
- oder
- die Baugenehmigung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung der vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen erteilt wird.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes ist der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche Kosten dieses Vertrages einschließlich der Kosten der Rückabwicklung zu tragen. Zurückzuerstattende Geldbeträge sind nicht zu verzinsen.

## **§ 10**

### **Wirksamkeit**

Dieser Vertrag wird mit Genehmigung des Gemeinderates wirksam. Der Vorhabenträger ist an sein Angebot bis zur Entscheidung des Gemeinderates gebunden.

## § 11 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 12 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eines der zwei von beiden Parteien unterschriebenen Originale.

Mannheim, den 25.1.2005  
Stadt Mannheim  
Fachbereich Bauverwaltung

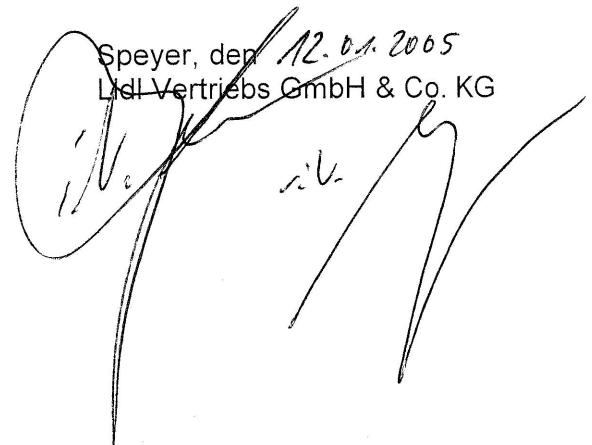


Sander  
Stadtoberrechtsrat



Pudeck  
Verwaltungsdirektor

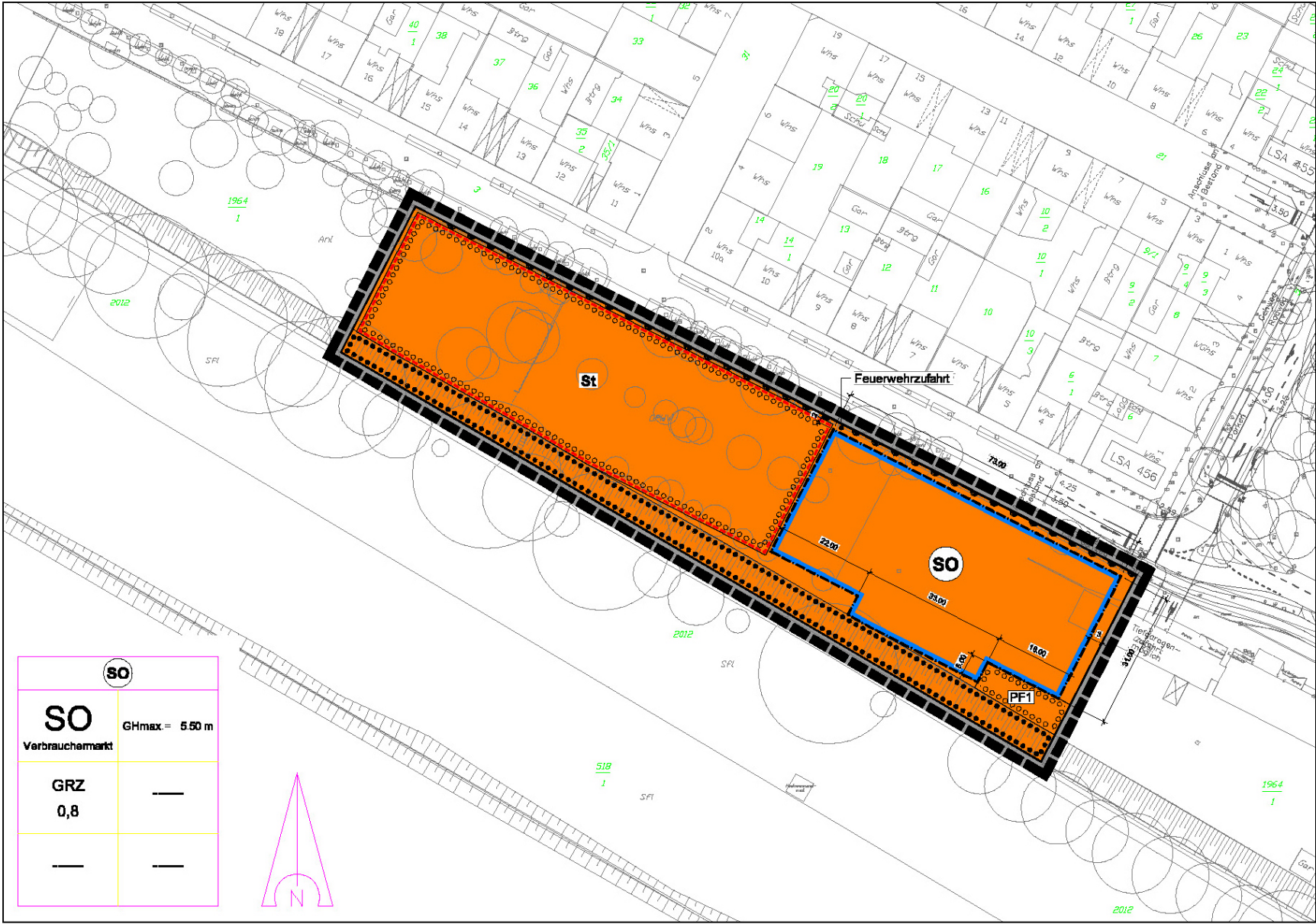
Speyer, den 12.01.2005  
Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG



Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Ausführungsplan Erschließungsanlagen
3. Richtlinien Straßenbau
4. Finanzierungsbestätigung

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meißplatz“



## 4. Textliche Festsetzungen

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

### Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2004, BGBl. I S. 1578.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**  
In der Fassung vom 18. Dezember 1990, BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. I S. 2785.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO)**  
In der Fassung vom 08. August 1995, GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 29. Oktober 2004, GBl. S. 810.
- **Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, GVBl. S. 386, zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes vom 01. Juli 2004, GBl. S. 469.
- **Wassergesetz für das Landes Baden-Württemberg (WasserG)**  
In der Fassung vom 01. Januar 1999, GVBl. S. 1, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2003, GBl. 2004 S. 1.

Hinweis: Die in den Festsetzungen verwendeten planungsrechtlichen Begriffe entsprechen den Definitionen der Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung.

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **1.1.1. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel**

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Geschossfläche von maximal 1.850 m<sup>2</sup> einschließlich der mit dieser Nutzung verbundenen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

#### **1.2.1. Grundflächenzahl GRZ**

gem. §§ 17 und 19 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes wird für das Gebäude einschließlich Nebenanlagen die maximale Grundflächenzahl GRZ auf 0,8 festgesetzt.

#### **1.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

gem. §§ 16 und 18 BauNVO

##### **Bezugspunkt**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude wird die Höhe 95.50 m ü. NN festgesetzt.

##### **Gebäudehöhe $GH_{\max}$**

Für das Sondergebiet wird die maximale Gebäudehöhe  $GH_{\max}$  auf 5.50 m festgesetzt.

Für die Ermittlung der maximalen Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3.00 m überschreiten. Der Grundflächenanteil für technische Aufbauten und Schornsteine darf dabei 20 % der Dachflächen des Gebäudes nicht überschreiten.

### **1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

#### **1.3.1. Stellplätze**

gem. § 12 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) festgesetzten Flächen zulässig.

### **1.4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### **1.4.1. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten mit Ausnahme von Feuerwehrezufahrten unzulässig.

## **1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **1.5.1. Gestaltung der Stellplätze**

Die Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Die Versickerungsfähigkeit muss dauerhaft mind. 128 Liter pro Sekunde und ha betragen. Für den Fall dass die dauerhafte Versickerungsrate durch geeignete Oberflächenbeläge nicht vollständig gewährleistet werden kann, ist eine entsprechende Sammlung und Versickerung auch auf geeigneten Flächen oder in geeigneten Mulden durch eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht oder in Mulden-Rigolen-Elementen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.

## **1.6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

### **1.6.1. Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind standortgerechte Pflanzenarten gem. den beiliegenden Pflanzenauswahllisten oder vergleichbare Arten zu wählen.

Bei Bäumen beträgt der Mindeststammumfang, gemessen in 1 m Höhe, mindestens 18-20 cm, A-Qualität, d. h. 3 x verschult, FCC-Richtlinien, mit Ballen; bei Heistern ist eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Höhe von 1.25 m bis 1.50 m zu verwenden; bei Sträuchern eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Mindesthöhe von 80 cm bis 100 cm. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

### **1.6.2. Stellplatzbegrünung**

Je 4 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzte mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus beiliegenden Pflanzenauswahllisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> offen zu halten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

### **1.6.3. Dachbegrünung**

Die Dachflächen sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie können auf bis zu 20 % der Dachfläche zugelassen werden.

### **1.6.4. Fassadenbegrünung**

Nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassadenbereiche (Anteil der Wandöffnungen kleiner als 10 %) sind mit geeigneten Pflanzen auf mindestens 1/3 der Fassadenfläche zu begrünen.

### **1.6.5. Pflanzfläche PF1**

Die mit PF1 festgesetzte Fläche ist mit insgesamt 4 mittel- bis großkronigen Laubbäumen, Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzte, mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm aus beiliegenden Pflanzenauswahllisten zu bepflanzen. Die Bodenfläche ist offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

**1.6.6. Sicherung von Gehölzbeständen**

Der auf den Flächen nach Planzeichen 13.2.2 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vorhandene Bewuchs im Bereich der Böschung zum Neckarvorland ist auf Dauer zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## 2. Pflanzenauswahllisten

### 2.1. Bäume der I. Wuchsordnung

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Acer platanoides                 | Spitz-Ahorn                       |
| Acer platanoides „Emerald Queen“ | Kegelförmiger Spitz-Ahorn         |
| Acer platanoides „Olmstedt“      | Säulenförmiger Spitz-Ahorn        |
| Platanus x acerifolia            | Gemeine Platane                   |
| Prunus avium                     | Vogelkirsche                      |
| Tilia cordata                    | Winter-Linde                      |
| Tilia platyphyllos               | Sommer-Linde                      |
| Tilia x intermedia „Pallida“     | Holländische Linde (Kaiser-Linde) |

### 2.2. Bäume der II. Wuchsordnung

|                  |            |
|------------------|------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria      | Mehlbeere  |

### 2.3. Sträucher für ergänzende Pflanzungen

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Corylus avellana   | Hasel                     |
| Cornus mas         | Kornelkirsche             |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel (Hornstrauch)  |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn   |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen            |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster         |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche             |
| Prunus spinosa     | Schlehndorn (Schwarzdorn) |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball       |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball       |



## 5. Schriftliche Hinweise

### Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

### Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

### Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### Vorhandensein von Kampfstoffen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Vorhandensein von Kampfstoffen (Blindgängern) nicht auszuschließen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelsondierung, in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst, durch den Vorhabenträger zu veranlassen.

### Altablagerungen/Altlasten

Unterhalb des westlich angrenzenden Meßplatzes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 07140. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Grube, die zwischen 1877 und 1892 verfüllt wurde. Zur Zeit besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Fachbereich Bau- und Umweltrecht der Stadt Mannheim unverzüglich zu verständigen.

### **Versickerung**

Bei Herstellung der Stellplatzbeläge ist eine Versickerungsfähigkeit von mind. 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachzuweisen, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den schleichenden Verlust der für die Versickerung erforderlichen Hohlräume im Laufe der Zeit und Betriebsdauer des Parkplatzes verschlechtert und der in der Festsetzung genannte dauerhafte Wert von 128 Litern pro Sekunde und Hektar ansonsten nicht gewährleistet werden kann. Die Schadstoffbelastung von Niederschlagswasser ist vor Einleitung gem. der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen und ggf. einer Behandlungsanlage zuzuführen.

## 6. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | Grundlagen .....  | 3  |
| 1.1.   | Ausgangssituation und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....  | 3  |
| 1.2.   | Ziele und Zwecke der Planung .....  | 4  |
| 2.     | Vorgaben.....   | 5  |
| 2.1.   | Aussagen des Flächennutzungsplanes 1983.....  | 5  |
| 2.2.   | Vorhandene Bebauungspläne .....   | 5  |
| 2.3.   | Aussagen des Modells Räumlicher Ordnung (MRO) 1998 .....  | 6  |
| 2.4.   | Zentrenkonzept/Informationsvorlage „Standorte für Lebensmittelmärkte in Mannheim“ .....   | 7  |
| 2.5.   | Sonstige Vorgaben .....   | 7  |
| 3.     | Beschreibung des Vorhabens .....  | 7  |
| 3.1.   | Allgemeine Beschreibung (zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....   | 7  |
| 3.2.   | Begründung der Standortwahl.....  | 8  |
| 3.3.   | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen (zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) .....             | 8  |
| 4.     | Beschreibung und Bewertung des Plangebietes und dessen Umgebung (zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....                  | 9  |
| 4.1.   | Vorhandene Flächennutzungen .....   | 9  |
| 4.2.   | Verkehrliche Anbindung .....  | 9  |
| 4.3.   | Technische Infrastruktur .....  | 9  |
| 4.4.   | Kampfmittelrückstände und Altlasten .....   | 10 |
| 4.5.   | Ökologische und naturräumliche Situation .....  | 10 |
| 5.     | Umweltverträglichkeit und Konfliktanalyse.....  | 11 |
| 5.1.   | Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....  | 11 |
| 5.1.1. | Schutzgut Mensch.....   | 11 |
| 5.1.2. | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 12 |
| 5.1.3. | Schutzgut Boden.....  | 12 |
| 5.1.4. | Schutzgut Wasser .....  | 13 |
| 5.1.5. | Schutzgut Klima .....   | 14 |
| 5.1.6. | Schutzgut Luft .....  | 15 |
| 5.1.7. | Schutzgut Tiere und Pflanzen .....  | 17 |
| 5.1.8. | Schutzgut Landschaftsbild und Naherholung.....  | 18 |
| 5.2.   | Sonstige nicht umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens .....   | 19 |
| 5.2.1. | Nahversorgung.....  | 19 |
| 5.2.2. | Parkplatznutzung .....  | 19 |
| 5.2.3. | Nutzung der Fläche des bisherigen Marktgebäudes.....  | 20 |
| 5.3.   | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen (zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ..... | 20 |
| 5.4.   | Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen (zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....                        | 21 |
| 5.5.   | Zusammenfassung (zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 3 BauGB).....   | 21 |
| 6.     | Abwägung und Konfliktbewältigung .....  | 22 |

|  |    |
|--|----|
| 6.1. Durch die Planung aufgeworfene wesentliche Konfliktfelder.....                                      | 22 |
| 6.2. Vorhabenalternativen (zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a<br>Abs. 1 Nr. 5 BauGB)..... | 23 |
| 6.3. Abwägung .....  | 23 |
| 6.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare<br>Grundstücksfläche .....                    | 23 |
| 6.3.2. Belange des Verkehrs.....   | 24 |
| 6.3.3. Entwässerung .....  | 24 |
| 6.3.4. Belange der Ökologie und Naherholung .....  | 25 |
| 6.3.5. Belange der Nachbarnutzungen/Lärm .....   | 26 |
| 6.3.6. Belange des Einzelhandels.....  | 26 |
| 7. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....  | 27 |
| 8. Kosten .....  | 27 |

## 1. Grundlagen

### 1.1. Ausgangssituation und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das ehemalige Empfangsgebäude mit Güterhalle des alten Bahnhofs in Mannheim-Neckarstadt wurde seit dem 01. Oktober 1996 von der Fa. LIDL angemietet und zweckentsprechend als Verbrauchermarkt umgebaut. In dem Gebäude stehen zur Zeit ca. 505 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung.

In den letzten Jahren haben sich die quantitativen Anforderungen hinsichtlich Verkaufsflächen und Stellplätze für solche Verbrauchermärkte gewandelt. Die örtlichen Verhältnisse am alten Bahnhof entsprechen nicht mehr den aktuellen Kundenerwartungen. Aufgrund der sehr beengten räumlichen Verhältnisse und der außer Verhältnis stehenden Modernisierungsaufwendungen wurde zwischenzeitlich das ehemals im städtischen Besitz befindliche Grundstück des alten Güterbahnhofs durch die Fa. LIDL erworben und der Wunsch nach der Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche von maximal 1.850 m<sup>2</sup> geäußert. Der bisherige Standort im Gebäude des Alten Neckarstädter Bahnhofs soll nach dem Umzug aufgegeben werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Neckarstadt, einem innerstädtisch gelegenen Stadtteil Mannheims, zwischen dem Neckarvorland und der Blockrandbebauung der Dammstraße. Westlich schließt an das Plangebiet der Alte Meßplatz an, der aufgrund seiner Lage an der hoch frequentierten Kurpfalzbrücke ein bedeutsames Scharnier zwischen den beiden Stadtteilen Neckarstadt Ost und West bildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die südliche Straßengrenze der Dammstraße begrenzt. Im Osten bildet eine imaginäre Verlängerung der Bauflucht der Blockrandbebauung der Straße Am Messplatz in Richtung Süden die östliche Plangebietsgrenze. Im Westen wird das Plangebiet in Höhe des Gebäudes Dammstraße Nr. 14 begrenzt, während im Süden der Böschungsfuß des Neckarvorlandes die Plangebietsgrenze bildet (nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 2012). Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 1964/1. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 ersichtlich.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße/ Alter Meßplatz“ (ohne Maßstab)

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem gewünschten Grundstücksteil liegen bislang nicht vor. Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 1 Abs. 3 sowie § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da das Vorhaben auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist und die Fa. LIDL bereit und in der Lage ist das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren, soll das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB sind die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Die Stadt Mannheim verspricht sich von dem Vorhaben eine Stärkung der Nahversorgung im Bereich der Neckarstadt West. Den rechtlichen Vorgaben wird durch die Planaufstellung entsprochen.

## 1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Grundstück liegt innerhalb des Plangebietes des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit Ideenteil für den Bereich zwischen Schloss und Altem Meßplatz. Dieser Wettbewerb hatte die Attraktivierung und Neugestaltung des öffentlichen Raumes „Kurpfalzachse“ und seine Verknüpfung mit den benachbarten seitlichen Bereichen der Quadratestadt zum Thema. Ein wichtiger Bestandteil des Wettbewerbes lag in der Umgestaltung des angrenzenden Alten Meßplatzes einschließlich seiner Randbereiche. Der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes war aufgrund seiner städtebaulich bedeutsamen Lage an der Nahtstelle vom Neckarvorland und bebautem Bereich Teil des Wettbewerbgebietes.



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf für den Alten Meßplatz (ohne Maßstab)

Die aus dem städtebaulichen Wettbewerb Kurpfalzachse Mannheim hervorgegangene Gesamtlösung für den Alten Meßplatz sieht einen Standort für einen Verbrauchermarkt vor der Stadtkante im Bereich des Grünstreifens westlich des Meßplatzes vor.

Das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfes soll für diesen Bereich realisiert werden. Dazu soll das für die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen notwendige Planungsrecht durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sollen die mit der beabsichtigten Nutzung als Verbrauchermarkt verbundenen Auswirkungen ermittelt werden und entsprechend den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB gerecht abgewogen werden. Dabei sind insbesondere die Belange der Anwohner der Dammstraße, die ökologisch sensible Lage am Neckarufer und die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes für die Umgestaltung des Alten Meßplatzes zu berücksichtigen.

## **2. Vorgaben**

### **2.1. Aussagen des Flächennutzungsplanes 1983**

Im derzeit gültigen, am 18. März 1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Umgebungsbebauung des Alten Meßplatzes als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen, wobei jeweils ein Teil der Straße Am Messplatz und der Mittelstraße als Sanierungsgebiet dargestellt sind.

Das für die Planung vorgesehene Grundstück Nr. 1964/1 wird in seinem an den Alten Meßplatz angrenzenden Bereich (bisheriger Standort des Lebensmittelmarktes und des Alten Neckarstädter Bahnhofs) als gemischte Baufläche dargestellt, während der die Dammstraße begleitende Teil als Grünfläche dargestellt ist. Das Neckarvorland ist darüber hinaus mit der Signatur „Überschwemmungsgebiet“ versehen.

Der momentan erarbeitete Neuentwurf des Flächennutzungsplanes sieht für den an das Plangebiet angrenzenden Alten Meßplatz derzeit die Nutzungsart „Verkehrsfläche“ vor. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Neuentwurf des Flächennutzungsplanes als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Lediglich im Westen ist ein kleinerer Bereich als Grünfläche dargestellt. Da im Flächennutzungsplan maßstabsbedingt keine parzellenscharfe Darstellung der Nutzungen erfolgt und die Inanspruchnahme der anschließenden Grünfläche gering ist, ist eine ordnungsgemäße Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan anzunehmen. Die ordnungsgemäße Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom zuständigen Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim bestätigt.<sup>1</sup>

### **2.2. Vorhandene Bebauungspläne**

Östlich an das Plangebiet angrenzend wurde für das Gebiet des Alten Meßplatzes der Bebauungsplan Nr. 31.1.23 „Umgestaltung der Verkehrs- und Platzanlage Alter Meßplatz“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan soll den Umbau der im Platzbereich befindlichen Verkehrsanlagen zur Lösung der dortigen Verkehrsproblematik planungsrechtlich vorbereiten.

Ein weiteres Planungsziel dieses seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt in der Reorganisation und gestalterischen Aufwertung der Platzfläche. Durch die Verlagerung der

<sup>1</sup> Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim: Schreiben vom 13.05. und 02.08.2004

Verkehrswege an die Randbereiche des Platzes können größere, besser nutzbare Flächen geschaffen werden. Der dadurch geschaffene Platz soll dann für neue Aktivitäten wie Stadtteilstefte, Märkte o. ä. genutzt werden und bietet neue Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten zum Begegnen, Verweilen und Spielen.

Die Umbaumaßnahmen sollen bis zum 400-jährigen Stadtjubiläum im Jahre 2007 abgeschlossen sein.

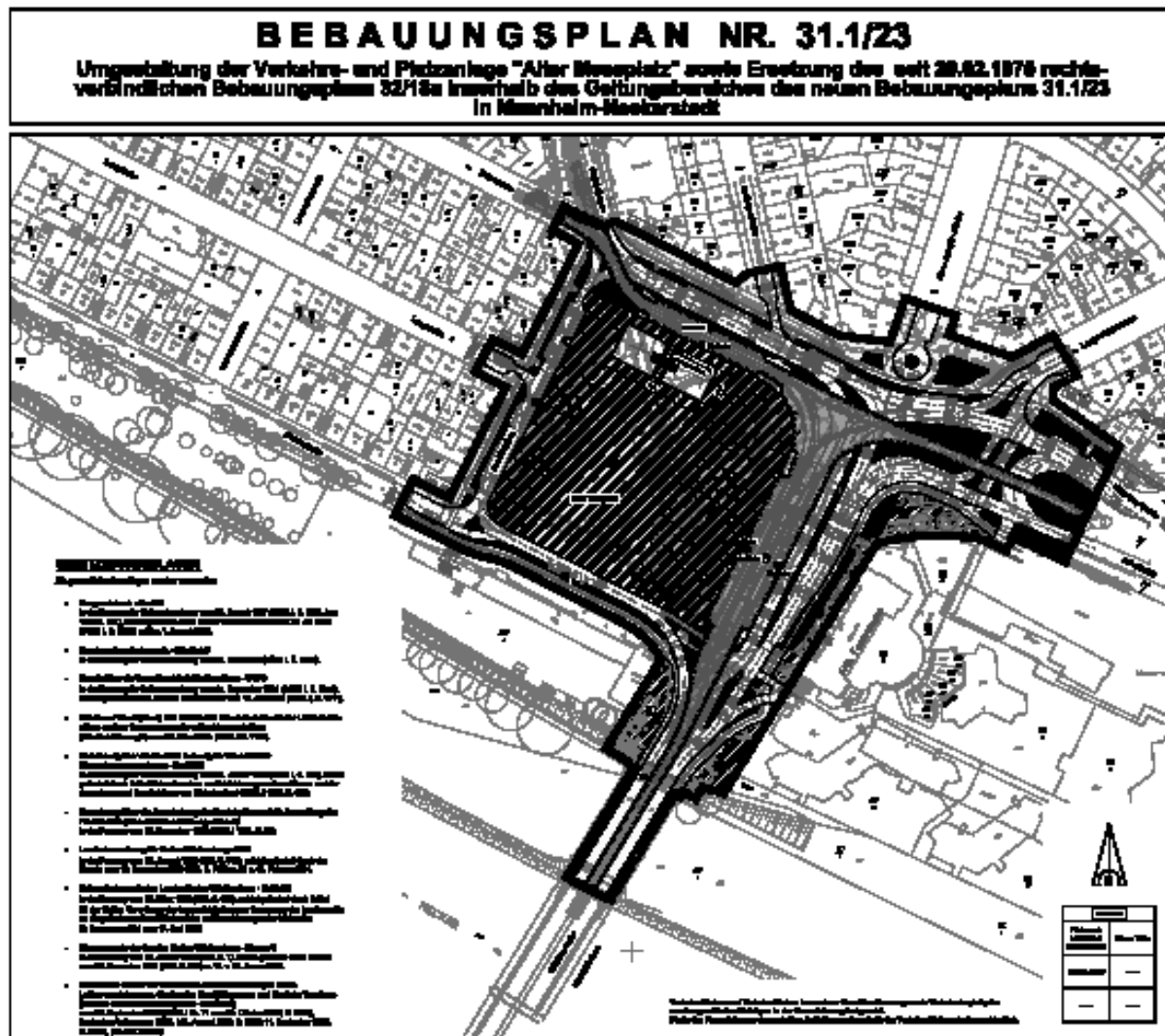


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 31.1.23 „Umgestaltung der Verkehrs- und Platzanlage Alter Meßplatz“ (rechtskräftig seit 2003) (ohne Maßstab)

### 2.3. Aussagen des Modells Räumlicher Ordnung (MRO) 1998

In der Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung (MRO) der Stadt Mannheim aus dem Jahr 1998 trifft der stadtentwicklungspolitische Handlungsrahmen 2010 auch Aussagen für den Alten Meßplatz und die angrenzenden Bereiche. Der Platz selbst wird der Siedlungsfläche zugeordnet, unterscheidet sich also in seiner Nutzungsintension deutlich von Darstellungen für Frei- und Verkehrsflächen. Der bebaute Teil des Grundstücks Nr. 1964/1 betrifft als Projekt-Nr. 12 innerhalb der Projektbeschreibung des MRO die Neuordnung und Umnutzung von Bahnflächen in der Neckarstadt-West (Alter Neckarstädter Bahnhof). Entwicklungsziel ist die städtebauliche Revitalisierung eines durch seine flussnahe Lage attraktiven Standortes.



Der Alte Neckarstädter Bahnhof schließt direkt südlich an den Alten Meßplatz an. Ziel der Planung ist es, eine Verknüpfung des Platzbereiches mit dem ehemaligen Bahnhof und dem Neckarufer zu schaffen.

Durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes wird ein zusätzliches Verknüpfungselement zwischen Neckarufer und bebautem Stadtraum geschaffen. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Leitlinien für das kommunalpolitische Handeln des MRO.

## **2.4. Zentrenkonzept/Informationsvorlage „Standorte für Lebensmittelmärkte in Mannheim“**

Im Rahmen der im Jahr 2003 erarbeiteten Studie „Standorte für Lebensmittelmärkte“ wurde der avisierte Standort hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit untersucht. Der Standort wird dabei als „städtebaulich geeigneter Standort in räumlichen Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung“ bewertet. Die Vereinbarkeit mit den Zielen des Zentrenkonzeptes wird testiert. Hervorgehoben werden die gute verkehrliche Anbindung und die gute fußläufige Erreichbarkeit des Standortes. Als potenzieller Konflikt werden die Auswirkungen des An- und Abfahrverkehrs auf die angrenzende Wohnbebauung aufgeführt.

## **2.5. Sonstige Vorgaben**

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Alter Meßplatz / Kurpfalzkreisel“. Das 2007-Projekt „Alter Meßplatz / Kurpfalzkreisel“ wurde 2003 mit einer Finanzhilfe von 2,5 Mio. EUR in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Erwerb einer ca. 3.147 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1964/1 als öffentliche Fläche, die westlich an das Plangebiet angrenzt, soll im Rahmen des Landessanierungsprogrammes gefördert werden.

Im Bereich des südlich an das Plangebiet angrenzenden Neckarvorlandes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Mannheimer Neckaraue. Weitere Schutzgebiete sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht ausgewiesen. Des weiteren sind weder innerhalb des Untersuchungsraumes noch im Umfeld besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchGBW festgesetzt.

Im Untersuchungsraum gibt es keine prioritären Lebensraumtypen bzw. prioritäre Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie.

# **3. Beschreibung des Vorhabens**

## **3.1. Allgemeine Beschreibung**

(zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. LIDL sieht auf dem Grundstück die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Geschossfläche von maximal 1.850 m<sup>2</sup> sowie 113 Stellplätze vor. In den Verbrauchermarkt soll ein Backshop integriert werden. Insgesamt nimmt das Vorhaben eine Fläche von 1,15 ha in Anspruch.

Entsprechend den Vorgaben aus dem Ideenwettbewerb ist die Errichtung des Gebäudes auf dem östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die östliche Gebäudekante soll dabei die Gebäudeflucht der Bebauung der Straße Am Messplatz aufnehmen. Auf dem westlichen Teil des Grundstücks sind die Stellplätze konzipiert. Die Zufahrt erfolgt über die Dammstraße. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und die Bewegungsflächen aus As-

phalt (Drainasphalt) oder ungefasten (scharfkantigen) Pflastersteinen vorgesehen. Baumpflanzungen sollen die Stellplatzanlage gliedern.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt an einer Rampe, die auf der Südseite des Gebäudes angeordnet wird. Dabei wird die Filiale maximal 3 x am Tag beliefert. Aufgrund der nahe liegenden Wohnbebauung soll auf eine nächtliche Anlieferung verzichtet werden.

Der Marktbetreiber geht in seinen Standortanalysen von ca. 7.300 Kunden pro Woche aus. Der Betrieb des Marktes bedingt zusätzlichen Verkehr auf der Dammstraße. Zur Zeit beträgt die durchschnittliche Verkehrsbelastung der Dammstraße ca. 414/KFZ/h. Durch die geänderte Nutzung und die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze kommt es im Tageszeitraum zu einer Erhöhung der maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke um 16 KFZ/h, nachts ist mit einer Zunahme der maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke um 1 KFZ/h auf 77 KFZ/h zu rechnen.<sup>2</sup>

In der Dammstraße befinden sich die für die Erschließung des Gebietes notwendigen Versorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Medienleitungen. Der Verbrauchermarkt kann an diese Anlagen angeschlossen werden. In der Dammstraße verläuft zudem ein Mischwasserkanal, an den das Schmutzwasser des Marktes angeschlossen werden kann. Die Belastung des Kanalsystems wird durch die Baumaßnahme nur unwesentlich erhöht, da Schmutzwasser nur in geringen Mengen anfällt (niedriger Personalbedarf).

Das anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Die vorgesehene Dachbegrünung des Gebäudes puffert zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ab.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Nahtstelle von Siedlungskörper und dem Erholungsraum Neckarvorland werden an das Vorhaben erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Durch die Verwendung natürlicher Baumaterialien wie Naturstein und Holzlamellen für die Fassadengestaltung soll dem gestalterisch sensiblen Standort Rechnung getragen werden. Das Gebäude weist ein Vollgeschoß bei einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 5,5 m auf. Als Dachform ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

### **3.2. Begründung der Standortwahl**

Von der Fa. LIDL als Vorhabenträger wurde zunächst geprüft, ob eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Marktes in den Räumlichkeiten des Alten Neckarstädter Bahnhofs möglich ist. Nachdem sich herausstellte, dass sich eine Modernisierung des bisherigen Marktgebäudes unrentabel darstellt, wurde die Errichtung eines neuen Marktes im Bereich des Meßplatzes präferiert.

Der Standort des Vorhabens wurde auf Grundlage des Siegerentwurfes des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Gestaltung der Kurpfalzachse festgelegt. In diesem Entwurf ist östlich an das Plangebiet angrenzend die Errichtung eines aufgeständerten, in das Neckarvorland hineinragenden Cafes vorgesehen. Daneben wurde ein Zugang zum Neckar geplant. Beide Vorhaben – Cafe und Supermarkt – sind in der stadträumlichen Konzeption miteinander verbunden, so dass der Standort des Verbrauchermarktes durch den Siegerentwurf des Wettbewerbes konkret vorgegeben wird.

### **3.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

(zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Im Vorfeld der Planung lagen bereits die wesentlichen Gutachten zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit vor. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan Nr. 31.1.23

<sup>2</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft: Immissionsprognose zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24, Nr. I 03-926, S. 11

„Umgestaltung Verkehrsanlagen Alter Meßplatz“ wurden bereits verschiedene Gutachten (Klima, Verkehrslärm, UVU) durchgeführt, die auch das vorliegende Plangebiet zum Gegenstand hatten. Teilweise mussten diese Gutachten in Bezug auf das mittlerweile konkretisierte Vorhaben aktualisiert werden.

#### **4. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes und dessen Umgebung** (zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### **4.1. Vorhandene Flächennutzungen**

Das Plangebiet stellt sich als nahezu ebene Fläche dar und gliedert sich in zwei unterschiedlich genutzte Bereiche. Der westliche Teil des Plangebietes, der etwa ein Fünftel der Fläche einnimmt, wird zur Zeit als städtische Grünanlage genutzt. Der restliche Teil des Plangebietes wird als Parkplatz mit 94 Parkplätzen genutzt.

Unmittelbar oberhalb der Böschungskrone verläuft ein Fußweg und verbindet die westlich angrenzenden städtischen Grünflächen (Spielplatz) mit dem Alten Neckarstädter Bahnhof. In den Räumlichkeiten des Alten Bahnhofs sind derzeit eine Gaststätte sowie ein Discountmarkt untergebracht.

Südlich des Plangebietes befindet sich, durch eine markante Böschung getrennt, das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mannheimer Neckaraue“. Dieses LSG ist Bestandteil des kombinierten Natur- und Landschaftsschutzgebietes „Unterer Neckar“ und umfasst den Neckarabschnitt zwischen dem Stadtteil Seckenheim und der Mündung in den Rhein.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Dammstraße, die entlang der neckarzugewandten Seite von großkronigen Linden gesäumt wird. Die Blockrandbebauung nördlich der Dammstraße weist 3 bis 5 Geschosse auf und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Stadträumlich gesehen befindet sich das Grundstück an der Nahtstelle zwischen dem Stadtkörper und einem für die Stadt bedeutsamen Grünzug. Aus diesem Grund sind an die Gestaltung des Gebäudes erhöhte Anforderungen zu stellen.

##### **4.2. Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird über die Dammstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Dammstraße ist verkehrstechnisch gut ausgebaut und so bemessen, dass sie zusätzliche Verkehrsmengen aufnehmen kann.

Das Plangebiet grenzt direkt westlich an den Alten Meßplatz an. Auf der Platzfläche und der näheren Umgebung befinden sich mehrere Haltpunkte für Busse (Buslinien C und E) und Straßenbahnen (Linien 1, 2 und 3). Damit zählt der Alte Meßplatz zu den am besten erschlossenen Gebieten des Mannheimer ÖPNV-Netzes. Der Anschluss des Plangebietes an das gut ausgebaute ÖPNV-Netz ist somit ebenfalls gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Fußweg parallel der Böschungskrone entlang des Neckarufers. Über eine kleinere Treppenanlage ist dieser Weg mit einem am Böschungsfuß parallel verlaufenden Weg in der Neckaraue verbunden.

##### **4.3. Technische Infrastruktur**

Die in der Dammstraße vorhandenen Versorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Medienleitungen sowie zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser gewährleisten die technische Erschließung des Plangebietes.

#### 4.4. Kampfmittelrückstände und Altlasten

Im Rahmen der Vorbereitungen des städtebaulichen Wettbewerbes sowie der Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde auch die Situation des Wettbewerbgebietes hinsichtlich Kampfmittelrückständen und Altlasten geprüft.

Gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (April 2002) kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass vor Beginn von Baumaßnahmen eine Sondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und eine konkrete Gefährdungsabschätzung erfolgt. Diese Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger vor Beginn der Baumaßnahmen zu veranlassen.

Nach aktueller Auskunft des Fachbereiches Baurecht und Umweltschutz der Stadt Mannheim (Februar 2003) befindet sich in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches die Altlastverdachtsfläche Nr. 07140. Diese Verdachtsfläche umfasst den gesamten Alten Meßplatz. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Grube, die zwischen 1877 und 1892 beim Bau der Neckarstadt verfüllt wurde. Die Auffüllhöhe sowie die Inhaltsstoffe dieser Altablagerung sind unbekannt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Angaben des Fachbereiches Baurecht und Umweltschutz weitere altlastenverdächtige Flächen. Erkenntnisse zu diesen Flächen liegen zur Zeit nicht vor. Im Vorfeld der Baumaßnahmen wurde der Fachbereich Baurecht und Umweltschutz beteiligt, um den notwendigen Untersuchungsumfang festzulegen.

#### 4.5. Ökologische und naturräumliche Situation

Das Plangebiet ist durch die Parkplatznutzung mit weitestgehender Versiegelung durch bituminös gebundene Deckschichten geprägt. In dem derzeit als Parkplatz genutzten Teil des Plangebietes befinden sich in den Randbereichen und auf einem schmalen unversiegelten Mittelstreifen einige klein- und mittelkronige Laubbäume und -sträucher (Feldahorn, Hainbuche, Spierstrauch). Im westlichen Teil des Plangebietes stehen auf einem Rasenhügel vier Birken, von denen drei als groß- und die vierte als mittelkronig zu bezeichnen sind. Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Teil zwei Robinien sowie einzelne Hainbuchen. Entlang der Geländekante zum Neckarvorland und dem dazugehörigen Böschungsbereich finden sich heckenähnliche Gehölzstrukturen, in denen häufig Anflug von Holunder sowie Brombeere und Brennnessel anzutreffen ist.

Die wesentlichen vorhandenen Beeinträchtigungen liegen in der intensiven Nutzung der Fläche des Plangebietes als Parkplatz und seiner Umgebung mit stark befahrenen Straßen und bebauten Bereichen sowie der daraus resultierenden Versiegelung und Verdichtung natürlicher Bodenflächen und des Wurzelraumes vorhandener Bäume, Lärm- und Schadstoffbelastungen, Zerschneidungen und häufig nicht standortgerechter Inselvegetation. Für die Fauna ist das Plangebiet dementsprechend von untergeordnetem Wert.

Die Fläche hat aufgrund ihrer relativ geringen Größe und der bereits vorhandenen Versiegelung für die Grundwasserneubildungsrate keine besondere Bedeutung. Zur Zeit versickert das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser weitgehend innerhalb der Fläche bzw. in den angrenzenden Randbereichen.

Der Neckar mit Neckarvorland funktioniert als stadtinterne Belüftungsbahn, über welchen der Höhenwind bodennah durchgreifen kann und für die angrenzende Bebauung wesentliche Ventilationseffekte bewirkt. Stadtinterne Plätze wie der Alte Meßplatz, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu derartigen Ventilationsbahnen befinden, fungieren dabei als Bindeglied zwischen Ventilationsbahn und Bebauung. Das Plangebiet weist dementsprechend als Übergangsbereich zwischen der Ventilations- und Strömungsleitbahn Neckar und der bestehenden Bebauung des Stadtteils Neckarstadt bezüglich seiner klimaökologischen Leistungs-

fähigkeit eine nicht zu unterschätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Hochbauten auf.

## **5. Umweltverträglichkeit und Konfliktanalyse**

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Außerdem erfolgt eine Darstellung der aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe. Die nachteiligen Umweltauswirkungen werden herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

### **5.1. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter**

(zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

#### **5.1.1. Schutzgut Mensch**

##### **Lärm**

Das Plangebiet wie auch die nördlich anschließende Bebauung entlang der Dammstraße wird heute durch den Verkehr auf der Dammstraße mit ca. 6.900 und zukünftig nach Planrealisierung mit ca. 7.160 KFZ/d stark belastet.

Mit einer Nutzung des Plangebietes als Einzelhandelsverkaufsstelle sind zusätzliche Immissionsbelastungen durch Kunden- und Anlieferverkehr, Rollgeräusche der Einkaufswagen sowie durch Kühlanlagen zu erwarten.

Eine besondere Störquelle stellt bei solchen Märkten die Laderampe dar. Hier entstehen durch Rangiervorgänge und längere Motorenlaufzeiten z. T. erhebliche Lärmemissionen. Um die Wirkungen dieser Emissionen auf die nahe gelegene Bebauung zu reduzieren, sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Anordnung des Verladebereiches auf die Südseite des Gebäudes vor. Das vorgelagerte Betriebsgebäude wirkt so gegenüber der Wohnbebauung entlang der Dammstraße als Schallschirm.

Neben den Ladevorgängen sind insbesondere die Verkehrsgeräusche auf dem Kundenparkplatz planungsrelevant.

Die Stellplatzsituation südlich der Dammstraße wird durch die Planung und den Abriss des bisherigen LIDL-Gebäudes wie folgt verändert:

Zur Zeit befinden sich auf dem gesamten Grundstück (einschließlich bisheriger LIDL-Standort) 94 öffentliche Parkplätze und ca. 126 private Stellplätze. Zukünftig werden in dem Gesamtbereich noch 113 Stellplätze auf dem LIDL-Parkplatz zur Verfügung stehen. Diese Stellplätze sollen in den Nachtstunden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die mit der Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes verbundenen Emissionen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten gutachterlich untersucht.

Nach dem vorliegenden Gutachten der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm 1998 an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung zum Teil deutlich unterschritten. Folgende Aussagen werden im Gutachten zusammenfassend getroffen:

- Durch die Verlegung des Verladebereiches auf die Südseite des geplanten Marktgebäudes wird zukünftig bei Andienung ausschließlich im Tagzeitraum (6-22 Uhr) und durch Asphaltieren der Fahrspuren auf dem Parkplatz trotz der Erweiterung des Parkplatzes der Immissionsrichtwert der TA Lärm/1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an allen Wohnhäusern entlang der Dammstraße eingehalten.
- Wird der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittel-Marktes als öffentlicher Parkplatz genutzt (d. h. wenn er nach den Straßengesetzen öffentlich gewidmet

ist), so liegen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Parkverkehr nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) um mehr als 20 dB(A) unter den Werten des Straßenverkehrs und liefern somit keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm.

- Durch das geplante Vorhaben nehmen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Verkehr tags und nachts um den weder wahrnehmbaren noch messbaren Betrag von weniger als 1 dB(A) im Vergleich zum Bestand zu. Damit besteht nach Kap. 7.4 der TA Lärm/1/ keine Notwendigkeit zur Prüfung einer weitergehenden organisatorischen Lärminderung des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch die Marktansiedlung wird die Immissionssituation für die Anwohner im Bereich Dammstraße also nicht in relevanter Form verändert.

### **Kinderfreundlichkeit**

Das geplante Vorhaben nimmt in seinem Westteil in geringem Umfang öffentliche Grünflächen in Anspruch. Diese Flächen entfallen zukünftig für die Erholungs- und Freizeitnutzung. Direkt westlich an das Vorhaben angrenzend wird innerhalb der dortigen Grünanlage ein Kinderspielplatz neu gestaltet. Dieser Spielplatz wird durch eine innerhalb des Spielgeländes integrierte Wallanlage von dem geplanten Kundenparkplatz räumlich getrennt.

Der jetzige Parkplatz wird intensiv, auch in den Abendstunden von Dauerparkern genutzt. Daher besitzt diese Fläche zur Zeit keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung von Kindern.

Da die Nutzung als Parkplatz auch weiterhin rund um die Uhr vorgesehen ist, erfolgt durch die Planung keine Änderung der Situation.

### **Kriminalprävention**

Das Marktgebäude wird direkt an der Dammstraße errichtet. Die Stellplätze werden mittels Baumpflanzungen begrünt. Durch die Planung werden somit keine neuen, schlecht einsehbaren Angsträume geschaffen.

#### **5.1.2. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern werden vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart verstanden, nicht jedoch Sachgüter im wirtschaftlichen Sinn.<sup>3</sup>

Im Plangebiet sind nach dieser Definition keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Die Fläche wird zur Zeit überwiegend als Parkplatz genutzt. Hochbauten sind innerhalb des Geltungsgebietes nicht vorhanden.

#### **5.1.3. Schutzgut Boden**

Bei dem Boden innerhalb des Plangrundstücks handelt es sich für den Bereich des Parkplatzes um einen anthropogen überformten Boden. Der Boden ist fast vollständig versiegelt bzw. in den Randbereichen z. T. geschottert. Durch die jetzige Parkplatznutzung kommt es zu einer hohen Verdichtung des Bodens. Zusätzlich kann es durch den Verlust von Betriebsstoffen zu Bodenverunreinigungen kommen.

Auf der als Grünfläche genutzten Fläche sind Störungen des Bodenpotenzials derzeit nicht bekannt.

Durch die Errichtung des SB-Marktes, der Stellplatzflächen und Zufahrten erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes. Aus den geplanten Maßnahmen resultieren Verluste an versickerungsfähiger Fläche und an der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum. Die Vorbelastungen des Bodens, insbesondere im Parkplatzbereich, sind bei der Eingriffsbewertung in das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

---

<sup>3</sup> Erbguth/Schink 1992

Innerhalb des Plangebietes wird der Befestigungsgrad der vorhandenen Oberflächen von ca. 5.110 m<sup>2</sup> auf 4.713 m<sup>2</sup> verringert. Die Befestigungen setzen sich zusammen aus 3.088 m<sup>2</sup> für das Gebäude und Bewegungsflächen auf den Parkplatz- und Andienungsflächen sowie 1.705 m<sup>2</sup> für die Befestigung von Stellplatzflächen, die zwar in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, jedoch aufgrund des erforderlichen Unterbaus nach wie vor eine Beeinträchtigung des Bodenpotenzials bedeuten.

Insgesamt wird der Versiegelungs-/ Befestigungsgrad des Ausgangszustandes um ca. 8 % verringert. Da zur Realisierung des Bauvorhabens teilweise bisher unbefestigte Flächen (Bereich im Westen des Plangebietes) in Anspruch genommen werden, ergibt sich die geringfügige Reduzierung der Bodenversiegelung nur aus Verschiebungen innerhalb des Plangebietes.

#### 5.1.4. Schutzgut Wasser

##### Schutzgebiete

Im Plangebiet gibt es keine Bereiche mit bedeutender Wasserschutzfunktion.

##### Grundwasser

Die konkreten Grundwasserstände innerhalb und im Umfeld des Untersuchungsgebietes zeigen die nahe gelegenen Grundwasserstandsmessstellen im Stadtbereich Mannheim: M 101 (östlich der Heinrich-Lanz-Schule, ca. 650 m östlich des Alten Meßplatzes), M 138 (Nähe MVV-Hochhaus, ca. 300 m südwestlich des Alten Meßplatzes) und M 91 (Innenstadt, ca. 550 m südwestlich des Alten Meßplatzes).

Grundwasserstandsmessstellen im Umfeld des Untersuchungsgebietes

| Messstelle      | M 101         |          | M 138         |          | M 91          |          |
|-----------------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
| GOK             | 97,36 m ü. NN |          | 96,18 m ü. NN |          | 93,24 m ü. NN |          |
| Beobachtet seit | 16.06.1975    |          | 15.10.1992    |          | 29.03.1971    |          |
| HGW/Datum       | 91,72         | 31.05.83 | 89,42         | 11.12.92 | 90,27         | 31.05.83 |
| NGW/Datum       | 86,76         | 04.11.85 | 86,42         | 15.10.92 | 85,78         | 15.11.71 |
| Datum           | Fl-Abst. (m)  | M ü. NN  | Fl-Abst. (m)  | m ü. NN  | Fl-Abst. (m)  | m ü. NN  |
| 10.01.00        | 8,7           | 88,63    |               |          | 4,5           | 88,78    |
| 05.04.00        | 8,7           | 88,60    |               |          | 4,7           | 88,58    |
| 03.07.00        | 10,4*         | 86,87*   |               |          | 5,3           | 88,03    |
| 10.10.00        | 10,7*         | 86,60*   | 9,8           | 87,35    | 5,6           | 87,53    |
| 10.01.01        | 10,3*         | 86,99*   | 8,7           | 88,45    | 5,7           | 87,40    |
| 09.04.01        | 7,9           | 89,37    | 7,8           | 89,38    | 3,8           | 89,33    |
| 02.07.01        | 8,3           | 88,98    | 7,9           | 89,26    | 4,2           | 88,94    |
| 09.10.01        | 9,1           | 88,15    | 9,5           | 87,70    | 5,0           | 88,11    |
| 16.01.02        | unter Schnee  |          | 9,9           | 87,30    | 5,4           | 87,72    |
| 05.02.02        | 9,4           | 87,84    |               |          |               |          |

\* Werte sind durch die Grundwasserabsenkung beim Bau des städtischen Klinikums beeinflusst

Fl-Abst.: Grundwasserflurabstand

Entsprechend ist für den Untersuchungsraum, für den die Messstellen M 101 und M 138 am repräsentativsten sind, von großen Grundwasserflurabständen mit Werten zwischen knapp 6 m (bei HGW) bis knapp 11 m (bei NGW) auszugehen. Allerdings korrespondiert der Grundwasserspiegel mit abnehmender Entfernung zum Neckar zunehmend mit dem jeweili-

gen Flussspiegel. Vor allem bei hohen Flusspegeln ist mit deutlich geringeren Grundwasserflurabständen zu rechnen.<sup>4</sup>

Die Fläche hat aufgrund ihrer relativ geringen Größe und der bereits vorhandenen Versiegelung für die Grundwasserneubildungsrate keine besondere Bedeutung.

### **Niederschlagswasser**

Zur Zeit versickert das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser weitgehend innerhalb der Fläche bzw. in den angrenzenden Randbereichen.

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung zu vermeiden, ist für das Plangebiet eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Durchlässigkeit der anstehenden Böden vorgesehen. Dies soll mittels Versickerung über die belebte Bodenzone innerhalb der Stellplätze erfolgen.

Die Befestigung der Bewegungsflächen im Bereich der Stellplätze ist mit Asphalt (Drainasphalt) oder ungefasten (scharfkantigen) Pflastersteinen herzustellen. Die Verwendung sonstiger wasserdurchlässiger Materialien kommt hier aufgrund der funktionalen Ansprüche an die Fläche (Rangierverkehr, Befahrbarkeit mit Einkaufswagen) sowie aus Lärmschutzgründen nicht in Betracht. Die eigentlichen Stellflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Zusätzlich ist eine intensive Begrünung der Stellplatzanlage mit Baumpflanzungen geplant. Die Bereiche der hierfür notwendigen Baumscheiben und Pflanzbeete dienen ebenfalls der Oberflächenwasserversickerung.

Die vorgesehene Dachbegrünung des Gebäudes kann zusätzlich – wenn auch nur begrenzt – Oberflächenwasser aufnehmen, so dass nahezu das gesamte anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden kann.

### **Abwasser**

In der Dammstraße verläuft ein Mischwasserkanal, an den das Schmutzwasser des Marktes angeschlossen werden kann. Die Belastung des Kanalsystems wird durch die Baumaßnahme nur unwesentlich erhöht, da Schmutzwasser nur in geringen Mengen anfällt (niedriger Personalbedarf).

### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Süden schließt sich unmittelbar der Neckar an.

#### **5.1.5. Schutzgut Klima**

Um Aufschluss über die Bedeutung des Plangebietes und des Alten Meßplatzes für das Klima zu erhalten, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 31.1.22 zur Umgestaltung des Alten Meßplatzes eine Klimastudie in Auftrag gegeben.<sup>5</sup>

Demnach funktioniert der Neckar mit Neckarvorland als stadtinterne Belüftungsbahn (ca. 250 m breiter Strömungskorridor), über welchen der Höhenwind bodennah durchgreifen kann und für die angrenzende Bebauung wesentliche Ventilationseffekte bewirkt. Stadtinterne Plätze wie der Alte Meßplatz, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu derartigen Ventilationsbahnen befinden, fungieren dabei als Bindeglied zwischen Ventilationsbahn und Bebauung.

Die Klimastudie charakterisiert den Bereich um das Plangebiet und den Alten Meßplatz wie folgt: Im Untersuchungsgebiet stellt sich ein kleinräumig differenziertes Klimageschehen ein, das sich sowohl in der thermischen Situation als auch in der Ventilation ausdrückt. Typisch ist die am Tag stärkere Erwärmung innerhalb dichter Bebauung und die intensivere nächtli-

<sup>4</sup> Ing.-Büro Obermeyer 2003: UVU Umgestaltung Alter Meßplatz

<sup>5</sup> ÖKOPLANA 2003



che Abkühlung im Bereich des Neckarvorlandes. Sowohl bei Tag als auch bei Nacht stellen sich flächennutzungsbedingt zeitweise deutliche Temperaturunterschiede ein, wobei im näheren Planungsumfeld zur Zeit der nächtlichen Abkühlungsphase zwischen wärmsten und kältesten Bereichen Lufttemperaturunterschiede von 3 bis 4° C auftreten können.

Klimaökologische Positiveffekte für den Stadtteil Neckarstadt bewirken sowohl der Neckar als Strömungsleitlinie als auch die Grünanlagen entlang des Neckars (Neckarvorland) und in beschränktem Umfang auch der Alte Meßplatz. Folgende klimarelevanten Bereiche werden unterschieden:

- Alter Meßplatz

Der von Verkehrsflächen bestimmte Platz weist nur ein geringes thermisches Gunstpotenzial auf. Wesentliche Positiveffekte ergeben sich aus der klimaökologischen Passivwirkung des Platzes als weitgehend barrierefreie Übergangszone zum Neckar. Vor allem bei häufig vorherrschenden Winden aus südlichen Richtungssektoren wird eine intensive bodennahe Ventilation ermöglicht. Durch diese werden sowohl am Tag als auch in der Nacht bioklimatische Belastungen reduziert und lufthygienische Belastungen durch raschen Abtransport und Diffusion von Luftschadstoffemissionen abgeschwächt.

- Dichte Blockrandbebauung der Neckarstadt

Wie die Ergebnisse der Temperaturmessfahrten und der Thermalaufnahmen dokumentieren, führt die dichte Blockrandbebauung der Neckarstadt an bioklimatisch besonders relevanten sommerlichen Strahlungstagen nach Sonnenuntergang zu einem deutlich verzögerten Lufttemperaturrückgang und zur Ausbildung eines örtlichen Wärmepols. Die weitgehend geschlossenen Blockrandstrukturen verstärken diesen Effekt, da sie kleinräumige Luftaustauschprozesse zwischen Innenhöfen und angrenzenden Straßenzügen unterbinden.

Generell hält die Klimastudie fest, dass das Planungsgebiet als Übergangsbereich zwischen der Ventilations- und Strömungsleitbahn Neckar und der bestehenden Bebauung des Stadtteils Neckarstadt bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit eine nicht zu unterschätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Hochbauten aufweist.

Um diese klimatischen Empfindlichkeiten zu berücksichtigen, ist der Markt als kompakter Baukörper mit einer geringen Höhe sowie einem begrünten Flachdach vorgesehen. Durch die Dachbegrünung werden die Aufheizungseffekte reduziert. Die innerhalb der Stellplätze vorgesehenen Baumpflanzungen führen bei entsprechendem ausgeprägten Wuchs zu einer Verschattung der Stellplätze und tragen somit ebenfalls zur Reduzierung der Aufheizungseffekte bei. Zur rechtlichen Sicherung dieser vorgesehenen Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünung aufgenommen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die klimatische Situation durch die Verlagerung des Verbrauchermarktes nicht wesentlich ändert, da die Klimafaktoren der angrenzenden Freiflächen des Neckarvorlandes auch weiterhin dominieren.

#### **5.1.6. Schutzgut Luft**

Im Rahmen der Bebauungsplanung gilt es gemäß den Bestimmungen des § 1 Nr. 7 h) BauGB die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als abwägungserheblichen Belang zu berücksichtigen. In der 22. BImSchV sind verschiedene Immissionsgrenzwerte und Toleranzmargen für einzelne Schadstoffe aufgeführt, die zur Beurteilung der Luftqualität sowie für die Erstellung von Luftreinhalteplänen maßgeblich sind.

Immissionsgrenzwerte nach der 22. BImSchV<sup>6</sup>

| Grenzwerte inklusive Toleranzmargen |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Jahr                                | SO <sub>2</sub>      | NO <sub>2</sub>      | NO <sub>2</sub>      | PM <sub>10</sub>     | PM <sub>10</sub>     | Benzol               | CO                   |
|                                     | 1-h-Wert             | 1-h-Wert             | Jahresmittel         | 24-h-Wert            | Jahresmittel         | Jahresmittel         | 8-h-Wert             |
|                                     | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [mg/m <sup>3</sup> ] |
| 2000                                | 500                  | 300                  | 60                   | 75                   | 48                   | 10                   | 16                   |
| 2001                                | 470                  | 290                  | 58                   | 70                   | 46,4                 | 10                   | 16                   |
| 2002                                | 440                  | 280                  | 56                   | 65                   | 44,8                 | 10                   | 16                   |
| 2003                                | 410                  | 270                  | 54                   | 60                   | 43,2                 | 10                   | 14                   |
| 2004                                | 380                  | 260                  | 52                   | 55                   | 41,6                 | 10                   | 12                   |
| 2005                                | 350                  | 250                  | 50                   | 50                   | 40                   | 10                   | 10                   |
| 2006                                |                      | 240                  | 48                   | 1)                   | 1)                   | 9                    |                      |
| 2007                                |                      | 230                  | 46                   |                      |                      | 8                    |                      |
| 2008                                |                      | 220                  | 44                   |                      |                      | 7                    |                      |
| 2009                                |                      | 210                  | 42                   |                      |                      | 6                    |                      |
| 2010                                |                      | 200                  | 40                   |                      |                      | 5                    |                      |

Mit dem Jahr 2005 ist für Feinstaub ein neuer Grenzwert (50 µg/m<sup>3</sup>) festgelegt worden. Für Stickstoffdioxid gibt es einen dynamisierten Grenzwert, der sich bis zum Jahr 2010 auf 40µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> verringert.

Die lufthygienische Situation des Plangebietes wird v. a. vom Kraftfahrzeugverkehr und der industriellen Struktur bestimmt (Industriezentren im Westen, Südwesten und Nordwesten). Neben einigen stark befahrenen Fernstraßen im weiteren Umfeld des Plangebietes (z. B. A 5, A 6, A 656) ist vor allem der Innenstadtverkehr auf der Brückenstraße, der Schafweide, der Käfertaler Straße, der Waldhofer Straße, der Mittelstraße, der Dammstraße sowie um den Alten Meßplatz als Hauptemittent zu nennen.

Zur jährlichen Beurteilung der Luftqualität wurden im Jahr 2003 von der UMEG Immissionsmessungen in Mannheim an straßennahen Punkten durchgeführt. Bei diesen Immissionsmessungen wurden Überschreitungen beim Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) an fünf Messpunkten festgestellt. Für den dem Plangebiet nächstgelegenen Messpunkt „Mannheim Neckarstadt (Mittelstraße)“ wurde für Stickstoffdioxid ein Wert 58 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. Der maßgebliche Grenzwert für das Jahr 2005 beträgt 50 µg/m<sup>3</sup>.

Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) gibt es einen Messpunkt am Friedrichsring U 2. Im Rahmen der Messungen 2003 wurde festgestellt, dass der im Jahr 2005 geltende Wert von 50 µg/m<sup>3</sup> an 57 Tagen überschritten worden wäre. Dies ist damit ein Indiz für eine mögliche Überschreitung für das Jahr 2005.

Bei den übrigen zu betrachtenden Luftschadstoffen (SO<sub>2</sub>, Blei, PM<sub>10</sub>, Benzol und Kohlenmonoxid) wurden für das Jahr 2003 keine Überschreitungen ermittelt.

<sup>6</sup> Hessisches Landesamt für Umweltschutz und Geologie

Das Ministerium für Umwelt und Verkehr hat aufgrund der Sachlage die Regierungspräsidien beauftragt mit der Erarbeitung von Luftreinhalteplänen, überall dort wo Grenzwerte überschritten wurden, zu beginnen. In Mannheim hat sich im Juli 2004 hierzu unter der Federführung des Regierungspräsidium Karlsruhe ein Arbeitskreis Luftreinhalteplan konstituiert. Bis Ende des Jahres 2005 sollen die Luftreinhaltepläne fertig gestellt werden.

Um die Grenzwerte einhalten zu können, ist eine deutliche Absenkung der Emissionen an Partikeln und der Stickstoffoxide vor allem bei Dieselfahrzeugen zwingend erforderlich. Neben technischen Maßnahmen an Fahrzeugen und Kraftstoffen können örtliche Maßnahmen, wie die Verlagerungen von Verkehr z. B. in andere Gebiete oder auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) oder auch Verkehrsbeschränkungen vor allem für besonders schadstoffträchtige Fahrzeuge in den Luftreinhalteplan aufgenommen werden.

Luftreinhaltepläne sollen Maßnahmen umfassen, welche die Luftverunreinigungen beispielsweise von Stickstoffdioxid dauerhaft vermindern. Aktionspläne umfassen kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen, so dass beispielsweise beim Feinstaub Überschreitungen des ab 2005 einzuhaltenden Grenzwertes verhindert oder zumindest in ihrem Umfang verringert werden. Die Arbeiten für die Aktionspläne sind zur Zeit noch nicht abgeschlossen. Die Vorlage der Aktionspläne erfolgt voraussichtlich im Verlauf des Sommers 2005. Die Luftreinhaltepläne für die bereits im vergangenen Jahr bekannten Überschreibungsbereiche werden bis Ende 2005 erstellt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist festzustellen, inwieweit auf Grundlage des Grenzwertsystems der 22. BImSchV die Belange der Luftreinhaltung durch die Planung berührt sein könnten.

Während der voraussichtlich vier Monate dauernden Bauphase entstehen Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation wird sich während des zeitlich begrenzten Baubetriebes punktuell geringfügig verschlechtern. Vor dem Hintergrund der hohen Vorbelastung wird von einer geringen bauzeitlichen Eingriffserheblichkeit ausgegangen.

Mit der Realisierung des Marktes wird sich das Verkehrsaufkommen um ca. 260 KFZ/d und damit auch die Kfz-bedingten Emissionen erhöhen. Die Zunahme dieser Emissionen trägt aufgrund der vorhandenen erheblichen Verkehrsmengen auf der Dammstraße im Bereich des nahe gelegenen Meßplatzes sowie der vorhandenen industriellen Vorbelastungen lediglich zu einer untergeordneten Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse bei.

Die aus der Beheizung des Marktes resultierende Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation wird vor dem Hintergrund der aktuellen Energieeinsparverordnung nur mäßig und somit gleichfalls von untergeordneter Bedeutung sein.

Eine relevante negative Veränderung der Schadstoffsituation wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück können die lufthygienische Situation verbessern. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Dachbegrünung und die Baumpflanzungen im Stellplatzbereich kann ein positiver Beitrag zur Lufthygiene geschaffen werden.

Insgesamt sind die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft als nicht erheblich einzustufen.

#### **5.1.7. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist durch die Parkplatznutzung mit weitestgehender Versiegelung durch bituminös gebundene Deckschichten geprägt. In dem derzeit als Parkplatz genutzten Teil des Plangebietes befinden sich in den Randbereichen und auf einem schmalen unversiegelten Mittelstreifen einige klein- und mittelkronige Laubbäume und -sträucher (Feldahorn, Hainbu-

che, Spierstrauch). Im westlichen Teil des Plangebietes stehen auf einem Rasenhügel vier Birken, von denen drei als groß- und die vierte als mittelkronig zu bezeichnen sind. Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Teil zwei Robinien sowie einzelne Hainbuchen.

Entlang der Geländekante zum Neckarvorland und dem dazugehörigen Böschungsbereich finden sich heckenähnliche Gehölzstrukturen, in denen häufig Anflug von Holunder sowie Brombeere und Brennnessel anzutreffen ist.

Die wesentlichen vorhandenen Beeinträchtigungen für das Arten- und Biotoppotenzial liegen in der intensiven Nutzung der Fläche des Plangebietes und seiner Umgebung als Parkplatz, Straßenflächen und bebaute Bereiche mit der daraus resultierenden Versiegelung und Verdichtung natürlicher Bodenflächen und des Wurzelraumes vorhandener Bäume, Lärm- und Schadstoffbelastungen, Zerschneidungen und häufig nicht standortgerechter Inselvegetation. Für die Fauna ist das Plangebiet von untergeordnetem Wert.

Der intensive Straßenverkehr und der hohe Versiegelungsgrad dieses Innenstadtbereiches bewirken, dass das Plangebiet einschließlich seines Umfeldes nur von wenigen ubiquitären Tierarten (Allerweltsarten) als Lebensraum genutzt werden kann. Es handelt sich überwiegend um wenig stöempfindliche, flugfähige Tiere (Vögel, Insekten), die die Straßen und Häuserzeilen überqueren können. Gefährdete oder naturschutzfachlich bedeutende Arten kommen nach derzeitigen Kenntnissen im Plangebiet nicht vor.

Durch das Vorhaben wird auf den zusätzlich versiegelten Flächen jegliches Bodenleben dauerhaft vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahmen besteht darüber hinaus die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens auch in Bereichen, die später nicht für eine Überbauung in Anspruch genommen werden.

Die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna im Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung resultieren potentiell durch die vorgesehenen Baumaßnahmen entweder durch direkte Überplanung oder aber Störung durch Lärm, Ablagerung von Bauschutt oder Verinselung.

Um einen funktionalen Ausgleich zu schaffen, ist zusätzliches Grünvolumen innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Dazu erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen, nach denen die Stellplätze und deren Randbereiche mit hochstämmigen Laubbäumen dicht zu begrünen sind. Die im Böschungsbereich zum Neckarvorland bestehenden Heckenstrukturen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

#### **5.1.8. Schutzgut Landschaftsbild und Naherholung**

Die Fläche, auf der das Bebauungsplanvorhaben realisiert werden soll, befindet sich in insgesamt großstädtischer Innenstadtlage, jedoch unmittelbar oberhalb des Neckarvorlandes auf dem Hochuferbereich. Der Neckar und seine Vorländer sind zwar durchwegs naturfern gestaltet (kanalisierte Wasserführung, befestigte Uferzonen), dennoch entfalten sie als innerstädtischer Grünzug eine hohe Bedeutung für die Naherholung und als Grünstreife im Stadtbild.

Die eigentliche Fläche, auf der der Einkaufsmarkt realisiert werden soll, entfaltet für das Stadt- und Landschaftsbild keine besondere Wirkung, da der Bereich bereits weitgehend bebaut ist bzw. als Parkplatz genutzt wird. Für das Erscheinungsbild der Fläche relevant sind die auf der Fläche vorhandenen klein- bis mittelkronigen Bäume und Sträucher.

Die Wirkung des Plangebietes auf das Stadt- und Landschaftsbild wird derzeit durch den unansehnlichen Baukörper des ehemaligen Neckarstädter Bahnhofs (heute als Supermarkt genutzt) und den westlich angrenzenden Parkplatz beeinträchtigt. Zwar wird in der Vegetationsperiode eine insgesamt befriedigende Eingrünung der Fläche v. a. durch die Linden in der Dammstraße erreicht, insgesamt wirkt die Fläche des Plangebietes jedoch unfreundlich und vernachlässigt. Aufenthaltsqualitäten im Sinne eines wohnortnahen Erholungspotenzials

können ihr nicht beigemessen werden. Durch die Inanspruchnahme eines kleineren Teils der Parkfläche wird durch das Vorhaben die angrenzende Naherholungsfläche geringfügig verkleinert.

Unmittelbar entlang der Böschungskrone verläuft eine Fußwegeverbindung zwischen dem Alten Meßplatz und der westlich anschließenden Grünanlage. Diese wird durch die Realisierung des Marktes unterbrochen, allerdings bleibt die Wegebeziehung unterhalb der Böschung im Neckarvorland sowie über den breiten Gehweg in der Dammstraße weiterhin erhalten.

## **5.2. Sonstige nicht umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens**

### **5.2.1. Nahversorgung**

Im Rahmen der Informationsvorlage „Standorte für Lebensmittelmärkte“ wurde der avisierte Standort hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit untersucht. Der Standort wird dabei als „städtebaulich geeigneter Standort in räumlichem Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung“ bewertet. Die Nahversorgung wird durch das Vorhaben vor allem qualitativ verbessert. Durch die Realisierung des Vorhabens kann sich zwar die Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich im Umfeld verschärfen, eine städtebauliche Relevanz ist jedoch nicht gegeben, da es sich lediglich um die Verlagerung und den Neubau eines bestehenden Marktes in integrierter Lage handelt.

Die städtebauliche Ordnung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **5.2.2. Parkplatznutzung**

Der jetzige bestehende Parkplatz ist hoch frequentiert. In den nahe gelegenen Wohngebieten herrscht aufgrund der hohen baulichen Dichte ein Mangel an Parkraum, insbesondere für Dauerparker. Durch die Neuplanung entfallen 94 öffentliche Parkplätze, was zu einer merklichen Verknappung des Parkplatzangebots im Bereich Dammstraße / Alter Meßplatz führt. Um den Verlust an Parkmöglichkeiten zumindest teilweise zu kompensieren, wurde vertraglich zwischen der Stadt Mannheim und der Fa. LIDL die Regelung getroffen, dass die Stellplätze des Marktes nach Geschäftsschluss der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung stehen. Hierzu ist vorgesehen, die Stellplätze außerhalb der Geschäftszeiten beschränkt öffentlich als Verkehrsfläche zu widmen.

Für die Fläche, die nach Abriss Altanlage LIDL frei wird, ist der Stadt Mannheim ein Nutzungsrecht „öffentlicher Platz“ eingeräumt worden.

Berücksichtigt man die Gesamtmaßnahme „Umgestaltung Meßplatz“ stellt sich die Parkraumsituation für den Bereich des Meßplatzes wie folgt dar:

#### Bestand

|   |                 |
|---|-----------------|
| Private Stellplätze der Fa. LIDL:                                   | 121 Stellplätze |
| Öffentliche Stellplätze im Bereich des Meßplatzes vor Umgestaltung: | 33 Stellplätze  |
| Verkehrsanlage der MVV Verkehr AG                                   | 15 Stellplätze  |

#### Nach der Umbaumaßnahme

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Öffentliche Stellplätze nach Umbau | 24 Stellplätze |
|------------------------------------|----------------|

Auf dem Meßplatz gehen durch die Umbaumaßnahme 9 öffentliche Parkplätze verloren.

Die 94 derzeit auf dem jetzigen Baugrundstück vorhandenen öffentlichen Parkplätze werden zukünftig durch 113 Stellplätze ersetzt, die der Allgemeinheit nach Geschäftsschluss zur Verfügung stehen. Für die Einstufung als öffentlicher Parkplatz ist nach geltendem Recht eine öffentliche Widmung nach Straßenrecht notwendig.

Der Verlust an Parkraum während der Öffnungszeiten des Marktes kann zur Zeit nicht kompensiert werden. Durch ein Konzept zur Verbesserung der Parkraumsituation, das im Rahmen der Umbaumaßnahme „Umgestaltung der Verkehrs- und Platzanlage Alter Meßplatz“ erarbeitet worden ist und in einem ersten Schritt die Einrichtung eines mobilen Parkleitsystems vorsieht, ist jedoch zukünftig mit einer Entschärfung der Situation zu rechnen. Zudem wird der Alte Meßplatz neben dem Paradeplatz durch die Umbaumaßnahmen zur wichtigsten Umsteigebeziehung in der Innenstadt mit dem Vorteil, dass der Platz neben den Stadtbahnen auch von 2 Buslinien angefahren wird.

### **5.2.3. Nutzung der Fläche des bisherigen Marktgebäudes**

Der bisherige Standort des LIDL-Marktes hat aufgrund seiner Lage am Alten Meßplatz und dem Neckarufer eine besondere städtebauliche Bedeutung. Die Fläche ist als Teil des Alten Meßplatzes zu betrachten und soll der Neckarstädter Bevölkerung den Zugang zum Erholungsraum Neckarvorland ermöglichen. Der auf dieser Fläche befindliche Alte Neckarstädter Bahnhof wird als Gaststätte mit Biergarten genutzt und von den Bewohnern der Neckarstadt gut angenommen.

Nach den bisherigen städtebaulichen Vorstellungen soll auf der Fläche des alten LIDL-Marktes ein Cafe errichtet werden; die restliche Grundstücksfläche soll bis zum Neckarstädter Bahnhof als Platzfläche mit Zugang zum Neckar gestaltet werden.

Nachdem das neue Marktgebäude bezogen wird, soll das bisherige LIDL-Gebäude am Alten Neckarstädter Bahnhof umgehend abgerissen werden. Da es zum jetzigen Zeitpunkt noch keinen Betreiber für das konzipierte Cafe gibt, ist als Interimslösung vorgesehen, die Fläche provisorisch zu befestigen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Über die Gestaltung und Verwendung dieser Teilfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

## **5.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen**

(zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Vermeidung bzw. Minderung erheblicher zu erwartender Beeinträchtigungen sind – bezogen auf die untersuchten Schutzgüter – die nachfolgend aufgeführten bautechnischen und grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

### **Lärmschutzmaßnahmen**

- Anordnung des Ladebereiches auf der der Wohnbebauung Dammstraße abgewandten Südseite. (Keine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.)
- Lärmschutzfenster gem. DIN 4109 nach den ermittelten Lärmbereichen II, III und IV für das Gebäude des LIDL-Marktes.
- Die Fahrgassen der Stellplätze sind zu asphaltieren (Drainasphalt) oder aus ungefasten (scharfkantigen) Pflastersteinen herzustellen.<sup>7</sup>

### **Bautechnische Maßnahmen**

- Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird – soweit möglich – innerhalb angrenzender Vegetationsflächen versickert. Ebenerdige Stellplätze werden

<sup>7</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft: Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24, Nr. I 01-751

in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)

- Verwendung natürlicher Baumaterialien wie Naturstein und Holz. (Keine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.)
- Vegetationsgebundene Maßnahmen.
- Der Gehölzbestand im Bereich der Böschung zum Neckarufer bleibt erhalten. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)
- Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)
- Die Wandflächen des Gebäudes sind zu begrünen. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)
- Die Stellplatzflächen sind mit Laubbäumen zu durchgrünen. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)

#### **5.4. Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen**

(zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die vorgesehenen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück dienen als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Bodens und des Wasserhaushaltes. So wird zur landschaftlichen Einbindung des Baukörpers eine Fassaden- und Dachbegrünung vorgesehen. Die Parkplatzfläche sowie deren Randbereiche werden mit ca. 40 großkronigen Bäumen bepflanzt.

Diese Maßnahmen reichen aufgrund der bestehenden geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche zur Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft aus. Die detaillierte Gegenüberstellung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen kann dem Grünordnungsplan (Beschlussanlage Nr. 6.2) entnommen werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nach der dort durchgeführten Bilanzierung nicht erforderlich.

#### **5.5. Zusammenfassung**

(zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt. Im Westteil des Plangebietes wird ein Teil einer Grünanlage durch die Planung in Anspruch genommen. Durch die vorhandene Parkplatznutzung mit großflächigen Versiegelungen und Bodenverdichtungen ist das Gebiet stark vorbelastet. Hinzu kommen Verkehrsemissionen durch den Straßenverkehr auf der Dammstraße. Aufgrund seiner Lage an der Nahtstelle zwischen Neckarvorland und Stadtkörper hat das Plangebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Klimafunktionen eine hohe Bedeutung.

Das Plangebiet war Gegenstand eines städtebaulichen Wettbewerbes. Der Siegerentwurf sieht für das Plangebiet die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit den entsprechenden Stellplätzen vor. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan greift das städtebauliche Konzept dieses Entwurfes auf: die Lage des Marktgebäudes und der Stellplätze werden im Bebauungsplan konkret festgesetzt.

Um den Belangen des lokalen Klimas sowie den gestalterischen Erfordernissen zu entsprechen, wird das Marktgebäude sehr niedrig gehalten und aus natürlichen Materialien wie Naturstein und Holz hergestellt. Dach- und Fassadenbegrünung gewährleisten zusätzlich eine landschaftsverträgliche Integration des Baukörpers.

Durch die Begrünung der Stellplätze mit ca. 40 standortgerechten Laubbäumen kann der Verlust der bestehenden Vegetation kompensiert werden. Zusätzlich soll durch diese Maßnahme der Parkplatzbereich gestalterisch in die durch Vegetation geprägte Umgebung eingebunden werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Stellflächen selbst, in den Pflanzbeeten und in den Randbereichen der Stellplätze zur Versickerung gebracht werden.

Insgesamt reichen die auf dem Baugrundstück getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen aus, um den mit dem Vorhaben verbundenen ökologischen Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichen zu können.

Die mit dem Vorhaben zu erwartenden Lärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Demnach werden die für die Beurteilung von Gewerbelärm heranzuziehenden Orientierungswerte der TA Lärm nicht erreicht. Durch die Positionierung der Laderampe an der Südseite des Gebäudes wird der Lärm während der Entladevorgänge wirksam abgeschirmt. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6. Abwägung und Konfliktbewältigung**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind öffentliche und private Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch den Träger der Bauleitplanung gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Gleichwohl sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, wobei mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **6.1. Durch die Planung aufgeworfene wesentliche Konfliktfelder**

Durch die Planung werden im wesentlichen folgende Konfliktfelder aufgeworfen:

- Mit einer Nutzung des Plangebietes als Einzelhandelsverkaufsstelle sind zusätzliche Immissionsbelastungen durch Kunden- und Anlieferverkehr, Rollgeräusche der Einkaufswagen sowie durch eventuelle Kühlanlagen zu erwarten.
- Durch die Errichtung des SB-Marktes, der Stellplatzflächen und Zufahrten erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes. Aus den geplanten Maßnahmen resultieren Verluste an versickerungsfähiger Fläche und an der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum.
- Das Planungsgebiet ist als Übergangsbereich zwischen der Ventilations- und Strömungsleitbahn Neckar und der bestehenden Bebauung des Stadtteils Neckarstadt bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit empfindlich gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Hochbauten.
- Das Plangebiet befindet sich in insgesamt großstädtischer Innenstadtlage, jedoch unmittelbar oberhalb des Neckarvorlandes auf dem Hochuferbereich. Der Neckar und seine Vorländer sind zwar durchwegs naturfern gestaltet, dennoch entfalten sie als innerstädtischer Grünzug eine hohe Bedeutung für die Naherholung und als Grünzäsur im Stadtbild.
- Die Nahversorgung wird durch das Vorhaben verändert. Die Errichtung des Discounters kann sich im näheren Umfeld auf die Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich auswirken.



- Durch die Neuplanung entfallen öffentlich genutzte Stellplätze. Dies führt zu einer merklichen Verknappung des Parkplatzangebotes im Bereich Dammstraße / Alter Meßplatz.
- Durch die Neuplanung wird die bestehende Fußwegeverbindung entlang der Böschungskrone unterbrochen.

## 6.2. Vorhabenalternativen

(zugleich Bestandteil des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Erweiterung des bestehenden Marktes am bisherigen Standort wurde seitens des Betreibers geprüft. Aus wirtschaftlichen Gründen kann der alte Marktstandort in den dort vorhandenen Räumlichkeiten nicht gehalten werden.

Im näheren Umfeld des Marktes bieten sich keine Standortalternativen. Der vorgesehene Standort hat sich aufgrund seiner Lage und der derzeitigen Nutzung für die Errichtung eines Discounters als geeignet erwiesen. Die Fragen nach den Möglichkeiten einer umfeldverträglichen Ausgestaltung des Vorhabens werden zentraler Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

## 6.3. Abwägung

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes erfolgten zwischen dem Vorhabenträger und den beteiligten Ämtern und Fachbehörden mehrfache Koordinationsgespräche bezüglich Gestaltung und Einbindung des Vorhabens. Durch diese Gespräche konnten die wesentlichsten Aspekte im Vorfeld abgestimmt und berücksichtigt werden.

Folgende Belange haben sich im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren als abwägungsrelevant herausgestellt:

### 6.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksfläche

Die Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit des Planungsgebietes durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind zumutbar. Die städtebaulichen Belange, die in diesem Bereich eine besonders behutsame Eingliederung des Vorhabens in die Umgebung erfordern, stehen dem Interesse einer möglichst ungehinderten Grundstücksnutzung entgegen. Aus diesem Grund ist durch die Planung sicherzustellen, dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Art, Gestaltung und Lage optimal in die umgebenden Strukturen einfügt.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung als Verbrauchermarkt wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret vorgegeben. Die Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist erforderlich, da der vorgesehene Verbrauchermarkt eine Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> aufweist und somit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist.

Um das Maß der baulichen Nutzung für das Vorhaben zu definieren, wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben des mit der Stadt Mannheim abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Grundfläche des Baukörpers wird durch die festgesetzte überbaubare Fläche (Baufenster) vorgegeben. Ein Großteil des Baugrundstücks wird für die erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen.

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den in der Baunutzungsverordnung normierten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Belange des Bodenschutzes sind durch die Einhaltung dieser Obergrenze ausreichend berücksichtigt.

Um ein Einfügen des Baukörpers in den durch Grünflächen geprägten Raum zu gewährleisten, soll der Baukörper möglichst geringe Gebäudehöhen aufweisen. Daher wird die maximale Gebäudehöhe auf 5,5 m beschränkt. Technische Aufbauten wie beispielsweise Schornsteine dürfen diese Höhe überschreiten.

Das Gebäude des SB-Marktes ist entsprechend des zugrunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Meßplatz auf dem östlichen Teil des Plangebietes zu errichten. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Marktgebäude wird durch Baugrenzen vorgegeben. Das Baufenster ist mit einer Länge von 73 m und einer Tiefe von bis zu 36 m für das Vorhaben ausreichend dimensioniert.

### **6.3.2. Belange des Verkehrs**

Das Baugrundstück wird direkt über die Dammstraße erschlossen. Änderungen sind an der Dammstraße mit Ausnahme der Umgestaltung des Zufahrtsbereiches nicht vorgesehen. Daher entfallen Festsetzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird im Bebauungsplan auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes im westlichen Teil des Plangebietes konkret vorgegeben.

Um den Verlust der bisherigen Parkmöglichkeiten zumindest teilweise zu kompensieren, wurde vertraglich zwischen der Stadt Mannheim und der Fa. LIDL die Regelung getroffen, dass die Stellplätze des Marktes nach Geschäftsschluss der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung stehen. Hierzu ist vorgesehen, die Stellplätze außerhalb der Geschäftszeiten beschränkt-öffentlich als Verkehrsfläche zu widmen.

Die nähere Ausgestaltung der Stellplatzanlagen erfolgt mangels diesbezüglicher Festsetzungsmöglichkeiten nicht im Bebauungsplan, sondern in einer gesonderten Erschließungsplanung.

Fußläufig ist der Markt gut erreichbar. Eine Querungshilfe im Einmündungsbereich Dammstraße / Am Messplatz ermöglicht die sichere Querung der Dammstraße. Der Fußweg parallel zur Böschungskrone wird unterbrochen. Über den Gehweg entlang der Dammstraße sowie über den parallel geführten Fußweg entlang des Böschungsfußes in der Neckaraue verbleiben ausreichende Fußwegeverbindungen. Zusätzlich soll durch eine neue Treppenanlage im Bereich der Stellplätze die Erreichbarkeit der Neckaraue verbessert werden.

### **6.3.3. Entwässerung**

Die innerstädtische Lage und die beabsichtigte Nutzung als Verbrauchermarkt bedingen eine hohe Ausnutzung des Baugrundstücks. Insbesondere die vorgesehenen Stellplätze mit ihren Rangierflächen nehmen einen Großteil der Fläche des Baugrundstücks ein. Eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers in größeren, begrünten Mulden scheidet aufgrund des damit verbundenen erheblichen Flächenbedarfs aus.

Um dennoch einen Eingriff in den Grundwasserhaushalt sowie einen erhöhten Wasserabfluss in die öffentliche Kanalisation zu vermeiden, wird eine Teilversickerung der Niederschlagswässer im Bereich der Stellplatzflächen vorgesehen. Die Niederschlagswässer, die nicht im Bereich der Stellplatzflächen versickert werden können, sollen – wie bislang – in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Angesichts der bereits bestehenden Versiegelung im Planungsgebiet wird es zu keinem Mehrabfluss an Niederschlagswasser kommen, so dass eine zusätzliche Belastung der Kanalisation nicht zu befürchten ist.

Gemäß dem durchgeführten Bodengutachten (IGU, 23.04.2002) können die angetroffenen Untergrundverhältnisse in Hinblick auf eine dezentrale Versickerung von nicht schädlich ver-

unreinigtem Niederschlagswasser als günstig eingestuft werden. Eine Ausbildung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ist daher realisierungsfähig.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8. Diese liegt bei den Obergrenzen des § 17 BauNVO, ist aber aus betrieblichen Gründen aufgrund der geplanten Grundstücksnutzung erforderlich und vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastung der Fläche, der anthropogenen Überformung der oberflächennahen Bodenzonen und der damit nicht gegebenen Beeinträchtigung bislang naturnaher Flächen und Böden auch vertretbar. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass der Durchschnittsregen versickern kann und das Grundwasser angereichert wird, ohne dass die Kanalisation und die Vorflut belastet werden und es zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt kommt.

Die technische Eigenschaft des Belages der Stellplatzflächen soll, bezogen auf die durchschnittlichen Niederschlagsbedingungen im Stadtgebiet Mannheim, allen Niederschlag für die Grundwasserneubildung in den Untergrund ableiten können. Für Starkregen gibt es keine geeigneten Beläge. Somit werden 1 bis 1,3 x 10<sup>-3</sup> m/sec als Mindestanforderung erforderlich, um die Festsetzung erfüllen zu können.

Diese Vorgabe bedeutet in der Praxis, dass bei Herstellung der Parkplatzbeläge eine deutlich höhere Versickerungsfähigkeit von mind. 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachgewiesen werden muss, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den schleichenden Verlust der für die Versickerung erforderlichen Hohlräume im Laufe der Zeit und Betriebsdauer des Parkplatzes verschlechtert und der in der Festsetzung genannte dauerhafte Wert von 128 Litern pro Sekunde und Hektar ansonsten nicht gewährleistet werden kann.

Von der Festsetzung bestimmter Materialien wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung abgesehen. Es kommen wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder Rasengittersteine in Frage. Aus Lärmschutzgründen ist es erforderlich die Fahrgassen zu asphaltieren.

Falls auf das einzelne Baugrundstück bezogen eine entsprechende Versickerungsrate nicht gesichert werden kann, sind zusätzlich auch andere Möglichkeiten wie Versickerungsmulden zulässig, um das Gesamtziel der Festsetzung zu erreichen. Ein Kanalanschluss wird darüber hinaus in jedem Fall erforderlich.

Eine über die Stellplatzflächen hinausgehende weitergehende Versickerung der Niederschlagswässer im Planungsgebiet kann angesichts der baulichen Prägung des Geländes und des bisherigen Versiegelungsgrades nicht verlangt werden, da eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser zu einem erheblichen Flächenbedarf und damit zu einer Verringerung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks führt. Zudem entsteht in der Folge der Planung kein Mehrabfluss im Kanalisationsnetz.

Die für das Marktgebäude festgesetzte Dachbegrünung wirkt zusätzlich als Puffer, so dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Oberflächenwassers hier zurückgehalten wird.

#### **6.3.4. Belange der Ökologie und Naherholung**

Das Plangebiet befindet sich an der Nahtstelle zwischen Stadtkörper und dem Landschaftsschutzgebiet „Mannheimer Neckaraue“. Daher weist das Gebiet aufgrund seiner Bedeutung als Pufferfläche zum Landschaftsschutzgebiet wie auch für die Naherholung Standortqualitäten auf, die auch eine Nutzung der Fläche als Grünfläche/Naherholungsfläche denkbar erscheinen lassen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes zur Umgestaltung der Kurpfalzachse zugrunde. Dieser sieht für das Plangebiet eine bauliche Nutzung vor, die hinsichtlich Gebäudehöhen, baulicher Dichte und Gestaltung die sensible, landschaftsorientierte Umgebung berücksichtigt.

Das geplante Marktgebäude mit vorgesehenen Natursteinfassaden, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie intensiver Stellplatzbegrünung setzt diese Vorgaben konsequent um, so dass sich das Vorhaben auch unter Berücksichtigung des jetzigen Erscheinungsbildes des Gebietes (weitgehend versiegelter Parkplatz) in das Gesamtkonzept für den Bereich des Meßplatzes südlich der Dammstraße einfügt.

Der Zugang zum Neckar soll im Bereich südlich des Meßplatzes geschaffen werden, um den Naherholungsraum „Neckarvorland“ mit der Neckarstadt zu verbinden. Die Belange des Naturschutzes, des Klimas und der Ökologie werden im vorliegenden Bebauungsplan in gebotenem Umfang berücksichtigt.

### **6.3.5. Belange der Nachbarnutzungen/Lärm**

#### **Veränderung der Lärmsituation durch die Planung**

Mit einer Nutzung des Plangebietes als Einzelhandelsverkaufsstelle sind zusätzliche Immissionsbelastungen durch Kunden- und Anlieferverkehr, Rollgeräusche der Einkaufswagen sowie durch eventuelle Kühlanlagen zu erwarten. Daher wurden diese mit der Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes verbundenen Emissionen gutachterlich untersucht.

Nach dem vorliegenden Gutachten der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm 1998 an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung zum Teil deutlich unterschritten. Durch die Verlegung des Verladebereiches auf die Südseite des geplanten Marktgebäudes wird zukünftig bei Andienung ausschließlich im Tagzeitraum (6-22 Uhr) und durch Asphaltieren der Fahrspuren auf dem Parkplatz trotz der Erweiterung des Parkplatzes der Immissionsrichtwert der TA Lärm/1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an allen Wohnhäusern entlang der Dammstraße eingehalten. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittel-Marktes als öffentlicher Parkplatz genutzt wird (d. h. er wird nach den Straßengesetzen öffentlich gewidmet). Die Beurteilung des Lärms erfolgt daher für diesen Zeitraum nach den Bestimmungen der 16. BImSchV. Die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Parkverkehr liegen um mehr als 20 dB(A) unter den Werten des Straßenverkehrs und liefern somit keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm.

Durch das geplante Vorhaben nehmen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Verkehr tags und nachts um den weder wahrnehmbaren noch messbaren Betrag von weniger als 1 dB(A) im Vergleich zum Bestand zu. Durch die Markttansiedlung wird die Immissionssituation für die Anwohner im Bereich Dammstraße nicht in relevanter Weise verändert.

#### **Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet**

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen im Plangebiet werden für die Beurteilung der Lärmbelastung die gleichen Maßstäbe wie für die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes zugrunde gelegt. Die Verkehrsimmissionen der Dammstraße sind auch bei der Planung des Marktes zu beachten. Daher ist bei der Planung des Marktes vorgesehen, Aufenthaltsräume auf der von der Dammstraße abgewandten Gebäudeseite zu errichten.

### **6.3.6. Belange des Einzelhandels**

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Nahversorgungssituation verändert. Zwar kann sich im Umfeld die Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich durch die Errichtung des Discounters verschärfen, da es sich jedoch lediglich um eine Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden Marktes in integrierter Lage handelt, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Umfeld zu rechnen. Auch für andere Stadtteile und deren Versorgungsstrukturen sind dementsprechend keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten.

## **7. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert keine größeren zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Mannheim und dem Vorhabenträger abgeschlossen wurde. Dieser Vertrag gewährleistet alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die unverzügliche Realisierung der Maßnahme. Außerdem trägt der Vertrag der gesetzlichen Vorgabe Rechnung, die Frist für die Umsetzung der Maßnahme festzulegen, da die Schaffung des Baurechts auf unmittelbare Umsetzung des geplanten Vorhabens abzielt. Werden die Termine nicht eingehalten, so wird die Stadt Mannheim entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Entschädigungsansprüche stehen dem Vorhabenträger in diesem Fall nicht zu.

## **8. Kosten**

Der Stadt Mannheim entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

**6.1 Schallimmissionsprognose (Auszug)**

**SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“**  
**der Stadt Mannheim**

**AUFTRAGGEBER:**

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG  
c/o Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG  
Franz-Kirrmeier-Straße 22  
67346 Speyer

**BEARBEITER:**

Dr. Frank Schaffner

**BERICHT NR.: I 03-926**

22.12.2003

---

**DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH**

Messungen nach BImSchG für Geräusche  
Messungen nach DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau"

64625 Bensheim - Lilienthalstraße 15  
Telefon 0 62 51 / 8456-0 - Fax 0 62 51 / 8456-99

## **I N H A L T**

- 0      Zusammenfassung**
- 1      Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2      Grundlagen**
- 3      Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4      Vorgehensweise**
- 5      Ausgangsdaten**
- 6      Ergebnisse**
- Anhang**

## 0 **Zusammenfassung**

Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ für den Neubau eines Lebensmittel-Marktes in der Dammstraße in Mannheim führt zu folgenden Ergebnissen:

- Beim bestehenden Lebensmittelmarkt wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an den Wohnhäusern im östlichen Bereich der Dammstraße auf Grund der derzeit an der Nordseite des Gebäudes angeordneten Verladerampe um bis zu ca. 4 dB(A) überschritten.
- Durch die Verlegung des Verladebereiches auf die Südseite des geplanten Marktgebäudes wird zukünftig bei Andienung ausschließlich im Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) und durch Asphaltieren der Fahrspuren auf dem Parkplatz trotz der Erweiterung des Parkplatzes der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an allen Wohnhäusern entlang der Dammstraße eingehalten.
- Wird der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittel-Marktes als öffentlicher Parkplatz genutzt, so liegen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Parkverkehr um mehr als 20 dB(A) unter dem Werten des Straßenverkehrs und liefern somit keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm.
- Durch das geplante Vorhaben nehmen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Verkehr tags und nachts um den weder wahrnehmbaren noch messbaren Betrag von weniger als 1 dB(A) im Vergleich zum Bestand zu. Damit besteht nach Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ keine Notwendigkeit zur Prüfung einer weitergehenden organisatorischen Lärminderung des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen.



## 6.2 Grünordnungsplan (Auszug)



**STADT MANNHEIM**<sup>2</sup>

# GRÜNORDNUNGSPLAN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“

## Inhalt

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Vorbemerkungen  | 1  |
| 1.1   | Erfordernis der Planung und Beschreibung des Gebietes   | 1  |
| 1.2   | Rechtliche Rahmenbedingungen  | 2  |
| 1.3   | Planerische Vorgaben  | 3  |
| 2     | Erfassung der Naturraumpotentiale, Darstellung der landschaftspflegerischen Zielvorstellungen, Konfliktanalyse und planerische Konsequenz | 3  |
| 2.1   | Relief, Geologie und Böden  | 3  |
| 2.1.1 | Erfassung des Naturraumpotentials   | 3  |
| 2.1.2 | Bewertung des Naturraumpotentials   | 4  |
| 2.1.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen   | 4  |
| 2.1.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben   | 5  |
| 2.1.5 | Planerische Konsequenz  | 5  |
| 2.2   | Wasserhaushalt  | 5  |
| 2.2.1 | Erfassung des Naturraumpotentials   | 5  |
| 2.2.2 | Bewertung des Naturraumpotentials   | 5  |
| 2.2.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen   | 6  |
| 2.2.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben   | 6  |
| 2.2.5 | Planerische Konsequenz  | 6  |
| 2.3   | Klima und Luft  | 7  |
| 2.3.1 | Erfassung des Naturraumpotentials   | 7  |
| 2.3.2 | Bewertung des Naturraumpotentials   | 7  |
| 2.3.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen   | 7  |
| 2.3.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben   | 7  |
| 2.3.5 | Planerische Konsequenz  | 8  |
| 2.4   | Lebensräume und Lebensgemeinschaften  | 8  |
| 2.4.1 | Erfassung des Naturraumpotentials   | 8  |
| 2.4.2 | Bewertung des Naturraumpotentials   | 9  |
| 2.4.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen   | 9  |
| 2.4.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben   | 9  |
| 2.4.5 | Planerische Konsequenz  | 9  |
| 2.5   | Landschaftsbild und Erholungsfunktion   | 10 |
| 2.5.1 | Erfassung des Naturraumpotentials   | 10 |
| 2.5.2 | Bewertung des Naturraumpotentials   | 10 |
| 2.5.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen   | 10 |
| 2.5.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben   | 10 |
| 2.5.5 | Planerische Konsequenz  | 11 |
| 3     | Erarbeitung der Festsetzungsvorschläge  | 11 |
| 3.1   | Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen   | 11 |
| 3.2   | Empfehlungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan  | 12 |
| 3.2.1 | Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB   | 12 |
| 3.2.2 | Einfahrten und Stellplätze  | 12 |
| 3.2.3 | Bauwerkshöhen   | 12 |

|  |    |
|--|----|
| 3.2.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB | 12 |
| 3.3 Sonstige Erläuterungen und Hinweise  | 13 |
| 3.3.1 Straßenbeleuchtung   | 13 |
| 3.3.2 Vermeidung von Schadstoffeinträgen   | 13 |
| 3.3.3 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen  | 13 |
| 3.3.4 Schutz des Mutterbodens  | 13 |
| 4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich   | 13 |
| 4.1 Rechnerische Bewertung   | 13 |
| 4.2 Verbal-argumentative Bewertung   | 17 |
| 4.2.1 Relief, Geologie und Boden   | 17 |
| 4.2.2 Wasserhaushalt   | 17 |
| 4.2.3 Klima und Luft   | 17 |
| 4.2.4 Lebensräume und Lebensgemeinschaften   | 18 |
| 4.2.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion  | 18 |
| 5 Abschließende Beurteilung des Vorhabens  | 19 |
| 6 Anhang   | 19 |
| 6.1 Pflanzenauswahllisten  | 19 |

## Zusammenfassung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ auf einer bisher überwiegend als Parkplatz genutzten Fläche kann im wesentlichen von einer Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Landschaftsplanung gesprochen werden.

Dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde bei der Planung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, wonach Eingriffe in Natur- und Landschaft auf ein notwendiges Maß begrenzt werden und nicht vermeidbare Eingriffe durch stringente Festsetzungen so weit wie möglich minimiert werden sollen. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich auf geeigneten Flächen auszugleichen.

Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers reduzieren die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung auf den Bodenhaushalt, die im eigentlichen Sinne nicht ausgleichbar sind, werden durch Beschränkungen des Überbauungs- und Versiegelungsgrads auf ein Mindestmaß reduziert.

Die stark durch menschliche Nutzungen geprägten Flächen weisen ein relativ geringes Arten- und Biotoppotential auf, so dass auch hier kaum Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Anlage von Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes bietet Rückzugsmöglichkeiten und sichert nachhaltig den Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Zudem wird durch die Aufwertung des Grünvolumens eine gestalterische Verbesserung im Randbereich des Alten Meßplatzes erreicht.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ erscheint unter den gegebenen Umständen aus landespflegerischer Sicht vertretbar, soweit die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt und eingehalten werden.

**6.3. Umweltbericht (Auszug)**

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Beschreibung des Vorhabens .....   | 2  |
| 1.1.   | Allgemeine Beschreibung (gem. § 2a Abs. 1 Nr 1 BauGB).....   | 2  |
| 1.2.   | Begründung der Standortwahl.....   | 2  |
| 1.3.   | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen (gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).....             | 3  |
| 2.     | Beschreibung und Bewertung des Plangebietes und dessen Umgebung (gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....                 | 3  |
| 2.1.   | Vorhandene Flächennutzungen .....  | 3  |
| 2.2.   | Verkehrliche Anbindung .....   | 3  |
| 2.3.   | Technische Infrastruktur .....   | 4  |
| 2.4.   | Kampfmittelrückstände und Altlasten .....  | 4  |
| 2.5.   | Ökologische und naturräumliche Situation .....   | 4  |
| 3.     | Umweltverträglichkeit und ökologische Konfliktanalyse .....  | 5  |
| 3.1.   | Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)..... | 5  |
| 3.1.1. | Schutzgut Mensch.....  | 5  |
| 3.1.2. | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....  | 6  |
| 3.1.3. | Schutzgut Boden.....   | 7  |
| 3.1.4. | Schutzgut Wasser .....   | 7  |
| 3.1.5. | Schutzgut Klima .....  | 9  |
| 3.1.6. | Schutzgut Luft .....   | 10 |
| 3.1.7. | Schutzgut Tiere und Pflanzen .....   | 12 |
| 3.1.8. | Schutzgut Landschaftsbild und Naherholung.....   | 13 |
| 3.2.   | Sonstige nicht umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens .....  | 13 |
| 3.2.1. | Nahversorgung.....   | 13 |
| 3.2.2. | Parkplatznutzung .....   | 13 |
| 3.2.3. | Nutzung der Fläche des bisherigen Marktgebäudes.....   | 14 |
| 3.3.   | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen (gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)..... | 15 |
| 3.4.   | Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen (gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....                       | 15 |
| 3.5.   | Zusammenfassung (gem. § 2a Abs. 3 BauGB).....  | 16 |
| 4.     | Abwägung und Konfliktbewältigung .....   | 16 |
| 4.1.   | Durch die Planung aufgeworfene wesentliche Konfliktfelder.....   | 17 |
| 4.2.   | Vorhabenalternativen (gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....  | 17 |
| 4.3.   | Abwägung .....   | 17 |
| 4.3.1. | Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksfläche .....  | 18 |
| 4.3.2. | Belange des Verkehrs.....  | 18 |
| 4.3.3. | Entwässerung .....   | 19 |
| 4.3.4. | Belange der Ökologie und Naherholung .....   | 20 |
| 4.3.5. | Belange der Nachbarnutzungen/Lärm .....  | 20 |
| 4.3.6. | Belange des Einzelhandels.....   | 21 |

## 1. Beschreibung des Vorhabens

### 1.1. Allgemeine Beschreibung

(gem. § 2a Abs. 1 Nr 1 BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. LIDL sieht auf dem Grundstück die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Geschossfläche von maximal 1.850 m<sup>2</sup> sowie 113 Stellplätze vor. In den Verbrauchermarkt soll ein Backshop integriert werden. Insgesamt nimmt das Vorhaben eine Fläche von 1,15 ha in Anspruch.

Entsprechend den Vorgaben aus dem Ideenwettbewerb ist die Errichtung des Gebäudes auf dem östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die östliche Gebäudekante soll dabei die Gebäudeflucht der Bebauung der Straße Am Messplatz aufnehmen. Auf dem westlichen Teil des Grundstücks sind die Stellplätze konzipiert. Die Zufahrt erfolgt über die Dammstraße. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und die Bewegungsflächen aus Asphalt (Drainasphalt) oder ungefasten (scharfkantigen) Pflastersteinen vorgesehen. Baumpflanzungen sollen die Stellplatzanlage gliedern.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt an einer Rampe, die auf der Südseite des Gebäudes angeordnet wird. Dabei wird die Filiale maximal 3 x am Tag beliefert. Aufgrund der nahe liegenden Wohnbebauung soll auf eine nächtliche Anlieferung verzichtet werden.

Der Marktbetreiber geht in seinen Standortanalysen von ca. 7.300 Kunden pro Woche aus. Der Betrieb des Marktes bedingt zusätzlichen Verkehr auf der Dammstraße. Zur Zeit beträgt die durchschnittliche Verkehrsbelastung der Dammstraße ca. 414/KFZ/h. Durch die geänderte Nutzung und die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze kommt es im Tageszeitraum zu einer Erhöhung der maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke um 16 KFZ/h, nachts ist mit einer Zunahme der maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke um 1 KFZ/h auf 77 KFZ/h zu rechnen.<sup>1</sup>

In der Dammstraße befinden sich die für die Erschließung des Gebietes notwendigen Versorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Medienleitungen. Der Verbrauchermarkt kann an diese Anlagen angeschlossen werden. In der Dammstraße verläuft zudem ein Mischwasserkanal, an den das Schmutzwasser des Marktes angeschlossen werden kann. Die Belastung des Kanalsystems wird durch die Baumaßnahme nur unwesentlich erhöht, da Schmutzwasser nur in geringen Mengen anfällt (niedriger Personalbedarf).

Das anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Die vorgesehene Dachbegrünung des Gebäudes puffert zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ab.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Nahtstelle von Siedlungskörper und dem Erholungsraum Neckarvorland werden an das Vorhaben erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Durch die Verwendung natürlicher Baumaterialien wie Naturstein und Holzlamellen für die Fassadengestaltung soll dem gestalterisch sensiblen Standort Rechnung getragen werden. Das Gebäude weist ein Vollgeschoß bei einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 5,5 m auf. Als Dachform ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

### 1.2. Begründung der Standortwahl

Von der Fa. LIDL als Vorhabenträger wurde zunächst geprüft, ob eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Marktes in den Räumlichkeiten des Alten Neckarstädter Bahnhofs möglich ist. Nachdem sich herausstellte, dass sich eine Modernisierung des bishe-

<sup>1</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft: Immissionsprognose zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24, Nr. I 03-926, S. 11

rigen Marktgebäudes unrentabel darstellt, wurde die Errichtung eines neuen Marktes im Bereich des Meßplatzes präferiert.

Der Standort des Vorhabens wurde auf Grundlage des Siegerentwurfes des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Gestaltung der Kurpfalzachse festgelegt. In diesem Entwurf ist östlich an das Plangebiet angrenzend die Errichtung eines aufgeständerten, in das Neckarvorland hineinragenden Cafes vorgesehen. Daneben wurde ein Zugang zum Neckar geplant. Beide Vorhaben – Cafe und Supermarkt – sind in der stadträumlichen Konzeption miteinander verbunden, so dass der Standort des Verbrauchermarktes durch den Siegerentwurf des Wettbewerbes konkret vorgegeben wird.

### **1.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

(gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Im Vorfeld der Planung lagen bereits die wesentlichen Gutachten zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit vor. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan Nr. 31.1.23 „Umgestaltung Verkehrsanlagen Alter Meßplatz“ wurden bereits verschiedene Gutachten (Klima, Verkehrslärm, UVU) durchgeführt, die auch das vorliegende Plangebiet zum Gegenstand hatten. Teilweise mussten diese Gutachten in Bezug auf das mittlerweile konkretisierte Vorhaben aktualisiert werden.

## **2. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes und dessen Umgebung**

(gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### **2.1. Vorhandene Flächennutzungen**

Das Plangebiet stellt sich als nahezu ebene Fläche dar und gliedert sich in zwei unterschiedlich genutzte Bereiche. Der westliche Teil des Plangebietes, der etwa ein Fünftel der Fläche einnimmt, wird zur Zeit als städtische Grünanlage genutzt. Der restliche Teil des Plangebietes wird als Parkplatz mit 94 Parkplätzen genutzt.

Unmittelbar oberhalb der Böschungskrone verläuft ein Fußweg und verbindet die westlich angrenzenden städtischen Grünflächen (Spielplatz) mit dem Alten Neckarstädter Bahnhof. In den Räumlichkeiten des Alten Bahnhofs sind derzeit eine Gaststätte sowie ein Discountmarkt untergebracht.

Südlich des Plangebietes befindet sich, durch eine markante Böschung getrennt, das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mannheimer Neckaraue“. Dieses LSG ist Bestandteil des kombinierten Natur- und Landschaftsschutzgebietes „Unterer Neckar“ und umfasst den Neckarabschnitt zwischen dem Stadtteil Seckenheim und der Mündung in den Rhein.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Dammstraße, die entlang der neckarzugewandten Seite von großkronigen Linden gesäumt wird. Die Blockrandbebauung nördlich der Dammstraße weist 3 bis 5 Geschosse auf und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Stadträumlich gesehen befindet sich das Grundstück an der Nahtstelle zwischen dem Stadtkörper und einem für die Stadt bedeutsamen Grünzug. Aus diesem Grund sind an die Gestaltung des Gebäudes erhöhte Anforderungen zu stellen.

### **2.2. Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird über die Dammstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Dammstraße ist verkehrstechnisch gut ausgebaut und so bemessen, dass sie zusätzliche Verkehrsmengen aufnehmen kann.

Das Plangebiet grenzt direkt westlich an den Alten Meßplatz an. Auf der Platzfläche und der näheren Umgebung befinden sich mehrere Haltpunkte für Busse (Buslinien C und E) und Straßenbahnen (Linien 1, 2 und 3). Damit zählt der Alte Meßplatz zu den am besten erschlossenen Gebieten des Mannheimer ÖPNV-Netzes. Der Anschluss des Plangebietes an das gut ausgebaute ÖPNV-Netz ist somit ebenfalls gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Fußweg parallel der Böschungskrone entlang des Neckarufers. Über eine kleinere Treppenanlage ist dieser Weg mit einem am Böschungsfuß parallel verlaufenden Weg in der Neckaraue verbunden.

### **2.3. Technische Infrastruktur**

Die in der Dammstraße vorhandenen Versorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Medienleitungen sowie zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser gewährleisten die technische Erschließung des Plangebietes.

### **2.4. Kampfmittelrückstände und Altlasten**

Im Rahmen der Vorbereitungen des städtebaulichen Wettbewerbes sowie der Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde auch die Situation des Wettbewerbgebietes hinsichtlich Kampfmittelrückständen und Altlasten geprüft.

Gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (April 2002) kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass vor Beginn von Baumaßnahmen eine Sondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und eine konkrete Gefährdungsabschätzung erfolgt. Diese Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger vor Beginn der Baumaßnahmen zu veranlassen.

Nach aktueller Auskunft des Fachbereiches Baurecht und Umweltschutz der Stadt Mannheim (Februar 2003) befindet sich in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches die Altlastverdachtsfläche Nr. 07140. Diese Verdachtsfläche umfasst den gesamten Alten Meßplatz. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Grube, die zwischen 1877 und 1892 beim Bau der Neckarstadt verfüllt wurde. Die Auffüllhöhe sowie die Inhaltsstoffe dieser Altablagerung sind unbekannt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Angaben des Fachbereiches Baurecht und Umweltschutz weitere altlastenverdächtige Flächen. Erkenntnisse zu diesen Flächen liegen zur Zeit nicht vor. Im Vorfeld der Baumaßnahmen wurde der Fachbereich Baurecht und Umweltschutz beteiligt, um den notwendigen Untersuchungsumfang festzulegen.

### **2.5. Ökologische und naturräumliche Situation**

Das Plangebiet ist durch die Parkplatznutzung mit weitestgehender Versiegelung durch bituminös gebundene Deckschichten geprägt. In dem derzeit als Parkplatz genutzten Teil des Plangebietes befinden sich in den Randbereichen und auf einem schmalen unversiegelten Mittelstreifen einige klein- und mittelkronige Laubbäume und -sträucher (Feldahorn, Hainbuche, Spierstrauch). Im westlichen Teil des Plangebietes stehen auf einem Rasenhügel vier Birken, von denen drei als groß- und die vierte als mittelkronig zu bezeichnen sind. Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Teil zwei Robinien sowie einzelne Hainbuchen. Entlang der Geländekante zum Neckarvorland und dem dazugehörigen Böschungsbereich finden sich heckenähnliche Gehölzstrukturen, in denen häufig Anflug von Holunder sowie Brombeere und Brennnessel anzutreffen ist.

Die wesentlichen vorhandenen Beeinträchtigungen liegen in der intensiven Nutzung der Fläche des Plangebietes als Parkplatz und seiner Umgebung mit stark befahrenen Straßen und



bebauten Bereichen sowie der daraus resultierenden Versiegelung und Verdichtung natürlicher Bodenflächen und des Wurzelraumes vorhandener Bäume, Lärm- und Schadstoffbelastungen, Zerschneidungen und häufig nicht standortgerechter Inselvegetation. Für die Fauna ist das Plangebiet dementsprechend von untergeordnetem Wert.

Die Fläche hat aufgrund ihrer relativ geringen Größe und der bereits vorhandenen Versiegelung für die Grundwasserneubildungsrate keine besondere Bedeutung. Zur Zeit versickert das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser weitgehend innerhalb der Fläche bzw. in den angrenzenden Randbereichen.

Der Neckar mit Neckarvorland funktioniert als stadtinterne Belüftungsbahn, über welchen der Höhenwind bodennah durchgreifen kann und für die angrenzende Bebauung wesentliche Ventilationseffekte bewirkt. Stadtinterne Plätze wie der Alte Meßplatz, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu derartigen Ventilationsbahnen befinden, fungieren dabei als Bindeglied zwischen Ventilationsbahn und Bebauung. Das Plangebiet weist dementsprechend als Übergangsbereich zwischen der Ventilations- und Strömungsleitbahn Neckar und der bestehenden Bebauung des Stadtteils Neckarstadt bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit eine nicht zu unterschätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Hochbauten auf.

### **3. Umweltverträglichkeit und ökologische Konfliktanalyse**

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Außerdem erfolgt eine Darstellung der aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe. Die nachteiligen Umweltauswirkungen werden herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

#### **3.1. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter**

(gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

##### **3.1.1. Schutzgut Mensch**

###### **Lärm**

Das Plangebiet wie auch die nördlich anschließende Bebauung entlang der Dammstraße wird heute durch den Verkehr auf der Dammstraße mit ca. 6.900 und zukünftig nach Planrealisierung mit ca. 7.160 KFZ/d stark belastet.

Mit einer Nutzung des Plangebietes als Einzelhandelsverkaufsstelle sind zusätzliche Immissionsbelastungen durch Kunden- und Anlieferverkehr, Rollgeräusche der Einkaufswagen sowie durch Kühlanlagen zu erwarten.

Eine besondere Störquelle stellt bei solchen Märkten die Laderampe dar. Hier entstehen durch Rangiervorgänge und längere Motorenlaufzeiten z. T. erhebliche Lärmemissionen. Um die Wirkungen dieser Emissionen auf die nahe gelegene Bebauung zu reduzieren, sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Anordnung des Verladebereiches auf die Südseite des Gebäudes vor. Das vorgelagerte Betriebsgebäude wirkt so gegenüber der Wohnbebauung entlang der Dammstraße als Schallschirm.

Neben den Ladevorgängen sind insbesondere die Verkehrsgeräusche auf dem Kundenparkplatz planungsrelevant.

Die Stellplatzsituation südlich der Dammstraße wird durch die Planung und den Abriss des bisherigen LIDL-Gebäudes wie folgt verändert:

Zur Zeit befinden sich auf dem gesamten Grundstück (einschließlich bisheriger LIDL-Standort) 94 öffentliche Parkplätze und ca. 126 private Stellplätze. Zukünftig werden in dem Gesamtbereich noch 113 Stellplätze auf dem LIDL-Parkplatz zur Verfügung stehen. Diese Stellplätze sollen in den Nachtstunden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die mit der Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes verbundenen Emissionen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten gutachterlich untersucht.

Nach dem vorliegenden Gutachten der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm 1998 an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung zum Teil deutlich unterschritten. Folgende Aussagen werden im Gutachten zusammenfassend getroffen:

- Durch die Verlegung des Verladebereiches auf die Südseite des geplanten Marktgebäudes wird zukünftig bei Andienung ausschließlich im Tagzeitraum (6-22 Uhr) und durch Asphaltieren der Fahrspuren auf dem Parkplatz trotz der Erweiterung des Parkplatzes der Immissionsrichtwert der TA Lärm/1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an allen Wohnhäusern entlang der Dammstraße eingehalten.
- Wird der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittel-Marktes als öffentlicher Parkplatz genutzt (d. h. wenn er nach den Straßengesetzen öffentlich gewidmet ist), so liegen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Parkverkehr nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) um mehr als 20 dB(A) unter den Werten des Straßenverkehrs und liefern somit keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm.
- Durch das geplante Vorhaben nehmen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Verkehr tags und nachts um den weder wahrnehmbaren noch messbaren Betrag von weniger als 1 dB(A) im Vergleich zum Bestand zu. Damit besteht nach Kap. 7.4 der TA Lärm/1/ keine Notwendigkeit zur Prüfung einer weitergehenden organisatorischen Lärminderung des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch die Marktansiedlung wird die Immissionssituation für die Anwohner im Bereich Dammstraße also nicht in relevanter Form verändert.

### **Kinderfreundlichkeit**

Das geplante Vorhaben nimmt in seinem Westteil in geringem Umfang öffentliche Grünflächen in Anspruch. Diese Flächen entfallen zukünftig für die Erholungs- und Freizeitnutzung. Direkt westlich an das Vorhaben angrenzend wird innerhalb der dortigen Grünanlage ein Kinderspielplatz neu gestaltet. Dieser Spielplatz wird durch eine innerhalb des Spielgeländes integrierte Wallanlage von dem geplanten Kundenparkplatz räumlich getrennt.

Der jetzige Parkplatz wird intensiv, auch in den Abendstunden von Dauerparkern genutzt. Daher besitzt diese Fläche zur Zeit keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung von Kindern.

Da die Nutzung als Parkplatz auch weiterhin rund um die Uhr vorgesehen ist, erfolgt durch die Planung keine Änderung der Situation.

### **Kriminalprävention**

Das Marktgebäude wird direkt an der Dammstraße errichtet. Die Stellplätze werden mittels Baumpflanzungen begrünt. Durch die Planung werden somit keine neuen, schlecht einsehbaren Angsträume geschaffen.

### **3.1.2. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern werden vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart verstanden, nicht jedoch Sachgüter im wirtschaftlichen Sinn.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Erbguth/Schink 1992

Im Plangebiet sind nach dieser Definition keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Die Fläche wird zur Zeit überwiegend als Parkplatz genutzt. Hochbauten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### 3.1.3. Schutzgut Boden

Bei dem Boden innerhalb des Plangrundstücks handelt es sich für den Bereich des Parkplatzes um einen anthropogen überformten Boden. Der Boden ist fast vollständig versiegelt bzw. in den Randbereichen z. T. geschottert. Durch die jetzige Parkplatznutzung kommt es zu einer hohen Verdichtung des Bodens. Zusätzlich kann es durch den Verlust von Betriebsstoffen zu Bodenverunreinigungen kommen.

Auf der als Grünfläche genutzten Fläche sind Störungen des Bodenpotenzials derzeit nicht bekannt.

Durch die Errichtung des SB-Marktes, der Stellplatzflächen und Zufahrten erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes. Aus den geplanten Maßnahmen resultieren Verluste an versickerungsfähiger Fläche und an der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum. Die Vorbelastungen des Bodens, insbesondere im Parkplatzbereich, sind bei der Eingriffsbewertung in das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes wird der Befestigungsgrad der vorhandenen Oberflächen von ca. 5.110 m<sup>2</sup> auf 4.713 m<sup>2</sup> verringert. Die Befestigungen setzen sich zusammen aus 3.088 m<sup>2</sup> für das Gebäude und Bewegungsflächen auf den Parkplatz- und Andienungsflächen sowie 1.705 m<sup>2</sup> für die Befestigung von Stellplatzflächen, die zwar in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, jedoch aufgrund des erforderlichen Unterbaus nach wie vor eine Beeinträchtigung des Bodenpotenzials bedeuten.

Insgesamt wird der Versiegelungs-/ Befestigungsgrad des Ausgangszustandes um ca. 8 % verringert. Da zur Realisierung des Bauvorhabens teilweise bisher unbefestigte Flächen (Bereich im Westen des Plangebietes) in Anspruch genommen werden, ergibt sich die geringfügige Reduzierung der Bodenversiegelung nur aus Verschiebungen innerhalb des Plangebietes.

### 3.1.4. Schutzgut Wasser

#### Schutzgebiete

Im Plangebiet gibt es keine Bereiche mit bedeutender Wasserschutzfunktion.

#### Grundwasser

Die konkreten Grundwasserstände innerhalb und im Umfeld des Untersuchungsgebietes zeigen die nahe gelegenen Grundwasserstandsmessstellen im Stadtbereich Mannheim: M 101 (östlich der Heinrich-Lanz-Schule, ca. 650 m östlich des Alten Meßplatzes), M 138 (Nähe MVV-Hochhaus, ca. 300 m südwestlich des Alten Meßplatzes) und M 91 (Innenstadt, ca. 550 m südwestlich des Alten Meßplatzes).

#### Grundwasserstandsmessstellen im Umfeld des Untersuchungsgebietes

| Messstelle      | M 101         |          | M 138         |          | M 91          |          |
|-----------------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
| GOK             | 97,36 m ü. NN |          | 96,18 m ü. NN |          | 93,24 m ü. NN |          |
| Beobachtet seit | 16.06.1975    |          | 15.10.1992    |          | 29.03.1971    |          |
| HGW/Datum       | 91,72         | 31.05.83 | 89,42         | 11.12.92 | 90,27         | 31.05.83 |
| NGW/Datum       | 86,76         | 04.11.85 | 86,42         | 15.10.92 | 85,78         | 15.11.71 |
| Datum           | FI-Abst. (m)  | M ü. NN  | FI-Abst. (m)  | m ü. NN  | FI-Abst. (m)  | m ü. NN  |
| 10.01.00        | 8,7           | 88,63    |               |          | 4,5           | 88,78    |

| Messstelle | M 101        |        | M 138 |       | M 91 |       |
|------------|--------------|--------|-------|-------|------|-------|
| 05.04.00   | 8,7          | 88,60  |       |       | 4,7  | 88,58 |
| 03.07.00   | 10,4*        | 86,87* |       |       | 5,3  | 88,03 |
| 10.10.00   | 10,7*        | 86,60* | 9,8   | 87,35 | 5,6  | 87,53 |
| 10.01.01   | 10,3*        | 86,99* | 8,7   | 88,45 | 5,7  | 87,40 |
| 09.04.01   | 7,9          | 89,37  | 7,8   | 89,38 | 3,8  | 89,33 |
| 02.07.01   | 8,3          | 88,98  | 7,9   | 89,26 | 4,2  | 88,94 |
| 09.10.01   | 9,1          | 88,15  | 9,5   | 87,70 | 5,0  | 88,11 |
| 16.01.02   | unter Schnee |        | 9,9   | 87,30 | 5,4  | 87,72 |
| 05.02.02   | 9,4          | 87,84  |       |       |      |       |

\* Werte sind durch die Grundwasserabsenkung beim Bau des städtischen Klinikums beeinflusst

Fl.Abst.: Grundwasserflurabstand

Entsprechend ist für den Untersuchungsraum, für den die Messstellen M 101 und M 138 am repräsentativsten sind, von großen Grundwasserflurabständen mit Werten zwischen knapp 6 m (bei HGW) bis knapp 11 m (bei NGW) auszugehen. Allerdings korrespondiert der Grundwasserspiegel mit abnehmender Entfernung zum Neckar zunehmend mit dem jeweiligen Flusspiegel. Vor allem bei hohen Flusspegeln ist mit deutlich geringeren Grundwasserflurabständen zu rechnen.<sup>3</sup>

Die Fläche hat aufgrund ihrer relativ geringen Größe und der bereits vorhandenen Versiegelung für die Grundwasserneubildungsrate keine besondere Bedeutung.

### Niederschlagswasser

Zur Zeit versickert das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser weitgehend innerhalb der Fläche bzw. in den angrenzenden Randbereichen.

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung zu vermeiden, ist für das Plangebiet eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Durchlässigkeit der anstehenden Böden vorgesehen. Dies soll mittels Versickerung über die belebte Bodenzone innerhalb der Stellplätze erfolgen.

Die Befestigung der Bewegungsflächen im Bereich der Stellplätze ist mit Asphalt (Drainasphalt) oder ungefasten (scharfkantigen) Pflastersteinen herzustellen. Die Verwendung sonstiger wasserdurchlässiger Materialien kommt hier aufgrund der funktionalen Ansprüche an die Fläche (Rangierverkehr, Befahrbarkeit mit Einkaufswagen) sowie aus Lärmschutzgründen nicht in Betracht. Die eigentlichen Stellflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Zusätzlich ist eine intensive Begrünung der Stellplatzanlage mit Baumpflanzungen geplant. Die Bereiche der hierfür notwendigen Baumscheiben und Pflanzbeete dienen ebenfalls der Oberflächenwasserversickerung.

Die vorgesehene Dachbegrünung des Gebäudes kann zusätzlich – wenn auch nur begrenzt – Oberflächenwasser aufnehmen, so dass nahezu das gesamte anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden kann.

### Abwasser

In der Dammstraße verläuft ein Mischwasserkanal, an den das Schmutzwasser des Marktes angeschlossen werden kann. Die Belastung des Kanalsystems wird durch die Baumaßnahme nur unwesentlich erhöht, da Schmutzwasser nur in geringen Mengen anfällt (niedriger Personalbedarf).

<sup>3</sup> Ing.-Büro Obermeyer 2003: UVU Umgestaltung Alter Meßplatz

## Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Süden schließt sich unmittelbar der Neckar an.

### 3.1.5. Schutzgut Klima

Um Aufschluss über die Bedeutung des Plangebietes und des Alten Meßplatzes für das Klima zu erhalten, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 31.1.22 zur Umgestaltung des Alten Meßplatzes eine Klimastudie in Auftrag gegeben.<sup>4</sup>

Demnach funktioniert der Neckar mit Neckarvorland als stadtinterne Belüftungsbahn (ca. 250 m breiter Strömungskorridor), über welchen der Höhenwind bodennah durchgreifen kann und für die angrenzende Bebauung wesentliche Ventilationseffekte bewirkt. Stadtinterne Plätze wie der Alte Meßplatz, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu derartigen Ventilationsbahnen befinden, fungieren dabei als Bindeglied zwischen Ventilationsbahn und Bebauung.

Die Klimastudie charakterisiert den Bereich um das Plangebiet und den Alten Meßplatz wie folgt: Im Untersuchungsgebiet stellt sich ein kleinräumig differenziertes Klimageschehen ein, das sich sowohl in der thermischen Situation als auch in der Ventilation ausdrückt. Typisch ist die am Tag stärkere Erwärmung innerhalb dichter Bebauung und die intensivere nächtliche Abkühlung im Bereich des Neckarvorlandes. Sowohl bei Tag als auch bei Nacht stellen sich flächennutzungsbedingt zeitweise deutliche Temperaturunterschiede ein, wobei im näheren Planungsumfeld zur Zeit der nächtlichen Abkühlungsphase zwischen wärmsten und kältesten Bereichen Lufttemperaturunterschiede von 3 bis 4° C auftreten können.

Klimaökologische Positiveffekte für den Stadtteil Neckarstadt bewirken sowohl der Neckar als Strömungsleitlinie als auch die Grünanlagen entlang des Neckars (Neckarvorland) und in beschränktem Umfang auch der Alte Meßplatz. Folgende klimarelevanten Bereiche werden unterschieden:

- Alter Meßplatz

Der von Verkehrsflächen bestimmte Platz weist nur ein geringes thermisches Gunstpotenzial auf. Wesentliche Positiveffekte ergeben sich aus der klimaökologischen Passivwirkung des Platzes als weitgehend barrierefreie Übergangszone zum Neckar. Vor allem bei häufig vorherrschenden Winden aus südlichen Richtungssektoren wird eine intensive bodennahe Ventilation ermöglicht. Durch diese werden sowohl am Tag als auch in der Nacht bioklimatische Belastungen reduziert und lufthygienische Belastungen durch raschen Abtransport und Diffusion von Luftschadstoffemissionen abgeschwächt.

- Dichte Blockrandbebauung der Neckarstadt

Wie die Ergebnisse der Temperaturmessfahrten und der Thermalaufnahmen dokumentieren, führt die dichte Blockrandbebauung der Neckarstadt an bioklimatisch besonders relevanten sommerlichen Strahlungstagen nach Sonnenuntergang zu einem deutlich verzögerten Lufttemperaturrückgang und zur Ausbildung eines örtlichen Wärmepols. Die weitgehend geschlossenen Blockrandstrukturen verstärken diesen Effekt, da sie kleinräumige Luftaustauschprozesse zwischen Innenhöfen und angrenzenden Straßenzügen unterbinden.

Generell hält die Klimastudie fest, dass das Planungsgebiet als Übergangsbereich zwischen der Ventilations- und Strömungsleitbahn Neckar und der bestehenden Bebauung des Stadtteils Neckarstadt bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit eine nicht zu unter-

---

<sup>4</sup> ÖKOPLANA 2003

schätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Hochbauten aufweist.

Um diese klimatischen Empfindlichkeiten zu berücksichtigen, ist der Markt als kompakter Baukörper mit einer geringen Höhe sowie einem begrünten Flachdach vorgesehen. Durch die Dachbegrünung werden die Aufheizungseffekte reduziert. Die innerhalb der Stellplätze vorgesehenen Baumpflanzungen führen bei entsprechendem ausgeprägten Wuchs zu einer Verschattung der Stellplätze und tragen somit ebenfalls zur Reduzierung der Aufheizungseffekte bei. Zur rechtlichen Sicherung dieser vorgesehenen Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünung aufgenommen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die klimatische Situation durch die Verlagerung des Verbrauchermarktes nicht wesentlich ändert, da die Klimafaktoren der angrenzenden Freiflächen des Neckarvorlandes auch weiterhin dominieren.

### 3.1.6. Schutzgut Luft

Im Rahmen der Bebauungsplanung gilt es gemäß den Bestimmungen des § 1 Nr. 7 h) BauGB die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als abwägungserheblichen Belang zu berücksichtigen. In der 22. BImSchV sind verschiedene Immissionsgrenzwerte und Toleranzmargen für einzelne Schadstoffe aufgeführt, die zur Beurteilung der Luftqualität sowie für die Erstellung von Luftreinhalteplänen maßgeblich sind.

Immissionsgrenzwerte nach der 22. BImSchV<sup>5</sup>

| Grenzwerte inklusive Toleranzmargen |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Jahr                                | SO <sub>2</sub>      | NO <sub>2</sub>      | NO <sub>2</sub>      | PM10                 | PM10                 | Benzol               | CO                   |
|                                     | 1-h-Wert             | 1-h-Wert             | Jahresmittel         | 24-h-Wert            | Jahresmittel         | Jahresmittel         | 8-h-Wert             |
|                                     | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [µg/m <sup>3</sup> ] | [mg/m <sup>3</sup> ] |
| 2000                                | 500                  | 300                  | 60                   | 75                   | 48                   | 10                   | 16                   |
| 2001                                | 470                  | 290                  | 58                   | 70                   | 46,4                 | 10                   | 16                   |
| 2002                                | 440                  | 280                  | 56                   | 65                   | 44,8                 | 10                   | 16                   |
| 2003                                | 410                  | 270                  | 54                   | 60                   | 43,2                 | 10                   | 14                   |
| 2004                                | 380                  | 260                  | 52                   | 55                   | 41,6                 | 10                   | 12                   |
| 2005                                | 350                  | 250                  | 50                   | 50                   | 40                   | 10                   | 10                   |
| 2006                                |                      | 240                  | 48                   | 1)                   | 1)                   | 9                    |                      |
| 2007                                |                      | 230                  | 46                   |                      |                      | 8                    |                      |
| 2008                                |                      | 220                  | 44                   |                      |                      | 7                    |                      |
| 2009                                |                      | 210                  | 42                   |                      |                      | 6                    |                      |
| 2010                                |                      | 200                  | 40                   |                      |                      | 5                    |                      |

<sup>5</sup> Hessisches Landesamt für Umweltschutz und Geologie

Mit dem Jahr 2005 ist für Feinstaub ein neuer Grenzwert ( $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) festgelegt worden. Für Stickstoffdioxid gibt es einen dynamisierten Grenzwert, der sich bis zum Jahr 2010 auf  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  verringert.

Die lufthygienische Situation des Plangebietes wird v. a. vom Kraftfahrzeugverkehr und der industriellen Struktur bestimmt (Industriezentren im Westen, Südwesten und Nordwesten). Neben einigen stark befahrenen Fernstraßen im weiteren Umfeld des Plangebietes (z. B. A 5, A 6, A 656) ist vor allem der Innenstadtverkehr auf der Brückenstraße, der Schafweide, der Käfertaler Straße, der Waldhofer Straße, der Mittelstraße, der Dammstraße sowie um den Alten Meßplatz als Hauptemittent zu nennen.

Zur jährlichen Beurteilung der Luftqualität wurden im Jahr 2003 von der UMEG Immissionsmessungen in Mannheim an straßennahen Punkten durchgeführt. Bei diesen Immissionsmessungen wurden Überschreitungen beim Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ) an fünf Messpunkten festgestellt. Für den dem Plangebiet nächstgelegenen Messpunkt „Mannheim Neckarstadt (Mittelstraße)“ wurde für Stickstoffdioxid ein Wert  $58 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ermittelt. Der maßgebliche Grenzwert für das Jahr 2005 beträgt  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Für Feinstaub ( $\text{PM}_{10}$ ) gibt es einen Messpunkt am Friedrichsring U 2. Im Rahmen der Messungen 2003 wurde festgestellt, dass der im Jahr 2005 geltende Wert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an 57 Tagen überschritten worden wäre. Dies ist damit ein Indiz für eine mögliche Überschreitung für das Jahr 2005.

Bei den übrigen zu betrachtenden Luftschadstoffen ( $\text{SO}_2$ , Blei,  $\text{PM}_{10}$ , Benzol und Kohlenmonoxid) wurden für das Jahr 2003 keine Überschreitungen ermittelt.

Das Ministerium für Umwelt und Verkehr hat aufgrund der Sachlage die Regierungspräsidien beauftragt mit der Erarbeitung von Luftreinhalteplänen, überall dort wo Grenzwerte überschritten wurden, zu beginnen. In Mannheim hat sich im Juli 2004 hierzu unter der Federführung des Regierungspräsidium Karlsruhe ein Arbeitskreis Luftreinhalteplan konstituiert. Bis Ende des Jahres 2005 sollen die Luftreinhaltepläne fertig gestellt werden.

Um die Grenzwerte einhalten zu können, ist eine deutliche Absenkung der Emissionen an Partikeln und der Stickstoffoxide vor allem bei Dieselfahrzeugen zwingend erforderlich. Neben technischen Maßnahmen an Fahrzeugen und Kraftstoffen können örtliche Maßnahmen, wie die Verlagerungen von Verkehr z. B. in andere Gebiete oder auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) oder auch Verkehrsbeschränkungen vor allem für besonders schadstoffträchtige Fahrzeuge in den Luftreinhalteplan aufgenommen werden.

Luftreinhaltepläne sollen Maßnahmen umfassen, welche die Luftverunreinigungen beispielsweise von Stickstoffdioxid dauerhaft vermindern. Aktionspläne umfassen kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen, so dass beispielsweise beim Feinstaub Überschreitungen des ab 2005 einzuhaltenden Grenzwertes verhindert oder zumindest in ihrem Umfang verringert werden. Die Arbeiten für die Aktionspläne sind zur Zeit noch nicht abgeschlossen. Die Vorlage der Aktionspläne erfolgt voraussichtlich im Verlauf des Sommers 2005. Die Luftreinhaltepläne für die bereits im vergangenen Jahr bekannten Überschreibungsbereiche werden bis Ende 2005 erstellt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist festzustellen, inwieweit auf Grundlage des Grenzwertsystems der 22. BImSchV die Belange der Luftreinhaltung durch die Planung berührt sein könnten.

Während der voraussichtlich vier Monate dauernden Bauphase entstehen Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation wird sich während des zeitlich begrenzten Baubetriebes punktuell geringfügig verschlechtern. Vor dem Hintergrund der hohen Vorbelastung wird von einer geringen bauzeitlichen Eingriffserheblichkeit ausgegangen.

Mit der Realisierung des Marktes wird sich das Verkehrsaufkommen um ca. 260 KFZ/d und damit auch die Kfz-bedingten Emissionen erhöhen. Die Zunahme dieser Emissionen trägt aufgrund der vorhandenen erheblichen Verkehrsmengen auf der Dammstraße im Bereich des nahe gelegenen Meßplatzes sowie der vorhandenen industriellen Vorbelastungen lediglich zu einer untergeordneten Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse bei.

Die aus der Beheizung des Marktes resultierende Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation wird vor dem Hintergrund der aktuellen Energieeinsparverordnung nur mäßig und somit gleichfalls von untergeordneter Bedeutung sein.

Eine relevante negative Veränderung der Schadstoffsituation wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück können die lufthygienische Situation verbessern. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Dachbegrünung und die Baumpflanzungen im Stellplatzbereich kann ein positiver Beitrag zur Lufthygiene geschaffen werden.

Insgesamt sind die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft als nicht erheblich einzustufen.

### **3.1.7. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist durch die Parkplatznutzung mit weitestgehender Versiegelung durch bituminös gebundene Deckschichten geprägt. In dem derzeit als Parkplatz genutzten Teil des Plangebietes befinden sich in den Randbereichen und auf einem schmalen unversiegelten Mittelstreifen einige klein- und mittelkronige Laubbäume und -sträucher (Feldahorn, Hainbuche, Spierstrauch). Im westlichen Teil des Plangebietes stehen auf einem Rasenhügel vier Birken, von denen drei als groß- und die vierte als mittelkronig zu bezeichnen sind. Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Teil zwei Robinien sowie einzelne Hainbuchen.

Entlang der Geländekante zum Neckarvorland und dem dazugehörigen Böschungsbereich finden sich heckenähnliche Gehölzstrukturen, in denen häufig Anflug von Holunder sowie Brombeere und Brennnessel anzutreffen ist.

Die wesentlichen vorhandenen Beeinträchtigungen für das Arten- und Biotoppotenzial liegen in der intensiven Nutzung der Fläche des Plangebietes und seiner Umgebung als Parkplatz, Straßenflächen und bebaute Bereiche mit der daraus resultierenden Versiegelung und Verdichtung natürlicher Bodenflächen und des Wurzelraumes vorhandener Bäume, Lärm- und Schadstoffbelastungen, Zerschneidungen und häufig nicht standortgerechter Inselvegetation.

Für die Fauna ist das Plangebiet von untergeordnetem Wert.

Der intensive Straßenverkehr und der hohe Versiegelungsgrad dieses Innenstadtbereiches bewirken, dass das Plangebiet einschließlich seines Umfeldes nur von wenigen ubiquitären Tierarten (Allerweltsarten) als Lebensraum genutzt werden kann. Es handelt sich überwiegend um wenig störepfindliche, flugfähige Tiere (Vögel, Insekten), die die Straßen und Häuserzeilen überqueren können. Gefährdete oder naturschutzfachlich bedeutende Arten kommen nach derzeitigen Kenntnissen im Plangebiet nicht vor.

Durch das Vorhaben wird auf den zusätzlich versiegelten Flächen jegliches Bodenleben dauerhaft vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahmen besteht darüber hinaus die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens auch in Bereichen, die später nicht für eine Überbauung in Anspruch genommen werden.

Die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna im Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung resultieren potentiell durch die vorgesehenen Baumaßnahmen entweder durch direkte Überplanung oder aber Störung durch Lärm, Ablagerung von Bauschutt oder Verinselung.



Um einen funktionalen Ausgleich zu schaffen, ist zusätzliches Grünvolumen innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Dazu erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen, nach denen die Stellplätze und deren Randbereiche mit hochstämmigen Laubbäumen dicht zu begrünen sind. Die im Böschungsbereich zum Neckarvorland bestehenden Heckenstrukturen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

### **3.1.8. Schutzgut Landschaftsbild und Naherholung**

Die Fläche, auf der das Bebauungsplanvorhaben realisiert werden soll, befindet sich in insgesamt großstädtischer Innenstadtlage, jedoch unmittelbar oberhalb des Neckarvorlandes auf dem Hochuferbereich. Der Neckar und seine Vorländer sind zwar durchwegs naturfern gestaltet (kanalisierte Wasserführung, befestigte Uferzonen), dennoch entfalten sie als innerstädtischer Grünzug eine hohe Bedeutung für die Naherholung und als Grünstreife im Stadtbild.

Die eigentliche Fläche, auf der der Einkaufsmarkt realisiert werden soll, entfaltet für das Stadt- und Landschaftsbild keine besondere Wirkung, da der Bereich bereits weitgehend bebaut ist bzw. als Parkplatz genutzt wird. Für das Erscheinungsbild der Fläche relevant sind die auf der Fläche vorhandenen klein- bis mittelkronigen Bäume und Sträucher.

Die Wirkung des Plangebietes auf das Stadt- und Landschaftsbild wird derzeit durch den unansehnlichen Baukörper des ehemaligen Neckarstädter Bahnhofs (heute als Supermarkt genutzt) und den westlich angrenzenden Parkplatz beeinträchtigt. Zwar wird in der Vegetationsperiode eine insgesamt befriedigende Eingrünung der Fläche v. a. durch die Linden in der Dammstraße erreicht, insgesamt wirkt die Fläche des Plangebietes jedoch unfreundlich und vernachlässigt. Aufenthaltsqualitäten im Sinne eines wohnortnahen Erholungspotenzials können ihr nicht beigemessen werden. Durch die Inanspruchnahme eines kleineren Teils der Parkfläche wird durch das Vorhaben die angrenzende Naherholungsfläche geringfügig verkleinert.

Unmittelbar entlang der Böschungskrone verläuft eine Fußwegeverbindung zwischen dem Alten Meßplatz und der westlich anschließenden Grünanlage. Diese wird durch die Realisierung des Marktes unterbrochen, allerdings bleibt die Wegebeziehung unterhalb der Böschung im Neckarvorland sowie über den breiten Gehweg in der Dammstraße weiterhin erhalten.

## **3.2. Sonstige nicht umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens**

### **3.2.1. Nahversorgung**

Im Rahmen der Informationsvorlage „Standorte für Lebensmittelmärkte“ wurde der avisierte Standort hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit untersucht. Der Standort wird dabei als „städtebaulich geeigneter Standort in räumlichem Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung“ bewertet. Die Nahversorgung wird durch das Vorhaben vor allem qualitativ verbessert. Durch die Realisierung des Vorhabens kann sich zwar die Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich im Umfeld verschärfen, eine städtebauliche Relevanz ist jedoch nicht gegeben, da es sich lediglich um die Verlagerung und den Neubau eines bestehenden Marktes in integrierter Lage handelt.

Die städtebauliche Ordnung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **3.2.2. Parkplatznutzung**

Der jetzige bestehende Parkplatz ist hoch frequentiert. In den nahe gelegenen Wohngebieten herrscht aufgrund der hohen baulichen Dichte ein Mangel an Parkraum, insbesondere für Dauerparker. Durch die Neuplanung entfallen 94 öffentliche Parkplätze, was zu einer merklichen Verknappung des Parkplatzangebots im Bereich Dammstraße / Alter Meßplatz führt.

Um den Verlust an Parkmöglichkeiten zumindest teilweise zu kompensieren, wurde vertraglich zwischen der Stadt Mannheim und der Fa. LIDL die Regelung getroffen, dass die Stellplätze des Marktes nach Geschäftsschluss der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung stehen. Hierzu ist vorgesehen, die Stellplätze außerhalb der Geschäftszeiten beschränkt öffentlich als Verkehrsfläche zu widmen.

Für die Fläche, die nach Abriss Altanlage LIDL frei wird, ist der Stadt Mannheim ein Nutzungsrecht „öffentlicher Platz“ eingeräumt worden.

Berücksichtigt man die Gesamtmaßnahme „Umgestaltung Meßplatz“ stellt sich die Parkraumsituation für den Bereich des Meßplatzes wie folgt dar:

#### Bestand

|  |                 |
|--|-----------------|
| Private Stellplätze der Fa. LIDL:                                      | 121 Stellplätze |
| Öffentliche Stellplätze im Bereich des Meßplatzes<br>vor Umgestaltung: | 33 Stellplätze  |
| Verkehrsanlage der MVV Verkehr AG                                      | 15 Stellplätze  |

#### Nach der Umbaumaßnahme

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Öffentliche Stellplätze nach Umbau | 24 Stellplätze |
|------------------------------------|----------------|

Auf dem Meßplatz gehen durch die Umbaumaßnahme 9 öffentliche Parkplätze verloren.

Die 94 derzeit auf dem jetzigen Baugrundstück vorhandenen öffentlichen Parkplätze werden zukünftig durch 113 Stellplätze ersetzt, die der Allgemeinheit nach Geschäftsschluss zur Verfügung stehen. Für die Einstufung als öffentlicher Parkplatz ist nach geltendem Recht eine öffentliche Widmung nach Straßenrecht notwendig.

Der Verlust an Parkraum während der Öffnungszeiten des Marktes kann zur Zeit nicht kompensiert werden. Durch ein Konzept zur Verbesserung der Parkraumsituation, das im Rahmen der Umbaumaßnahme „Umgestaltung der Verkehrs- und Platzanlage Alter Meßplatz“ erarbeitet worden ist und in einem ersten Schritt die Einrichtung eines mobilen Parkleitsystems vorsieht, ist jedoch zukünftig mit einer Entschärfung der Situation zu rechnen. Zudem wird der Alte Meßplatz neben dem Paradeplatz durch die Umbaumaßnahmen zur wichtigsten Umsteigebeziehung in der Innenstadt mit dem Vorteil, dass der Platz neben den Stadtbahnen auch von 2 Buslinien angefahren wird.

### **3.2.3. Nutzung der Fläche des bisherigen Marktgebäudes**

Der bisherige Standort des LIDL-Marktes hat aufgrund seiner Lage am Alten Meßplatz und dem Neckarufer eine besondere städtebauliche Bedeutung. Die Fläche ist als Teil des Alten Meßplatzes zu betrachten und soll der Neckarstädter Bevölkerung den Zugang zum Erholungsraum Neckarvorland ermöglichen. Der auf dieser Fläche befindliche Alte Neckarstädter Bahnhof wird als Gaststätte mit Biergarten genutzt und von den Bewohnern der Neckarstadt gut angenommen.

Nach den bisherigen städtebaulichen Vorstellungen soll auf der Fläche des alten LIDL-Marktes ein Cafe errichtet werden; die restliche Grundstücksfläche soll bis zum Neckarstädter Bahnhof als Platzfläche mit Zugang zum Neckar gestaltet werden.

Nachdem das neue Marktgebäude bezogen wird, soll das bisherige LIDL-Gebäude am Alten Neckarstädter Bahnhof umgehend abgerissen werden. Da es zum jetzigen Zeitpunkt noch keinen Betreiber für das konzipierte Cafe gibt, ist als Interimslösung vorgesehen, die Fläche provisorisch zu befestigen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Über die Gestaltung und Verwendung dieser Teilfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

### 3.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen

(gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Vermeidung bzw. Minderung erheblicher zu erwartender Beeinträchtigungen sind – bezogen auf die untersuchten Schutzgüter – die nachfolgend aufgeführten bautechnischen und grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

#### Lärmschutzmaßnahmen

- Anordnung des Ladebereiches auf der der Wohnbebauung Dammstraße abgewandten Südseite. (Keine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.)
- Lärmschutzfenster gem. DIN 4109 nach den ermittelten Lärmbereichen II, III und IV für das Gebäude des LIDL-Marktes.
- Die Fahrgassen der Stellplätze sind zu asphaltieren (Drainasphalt) oder aus ungefasten (scharfkantigen) Pflastersteinen herzustellen.<sup>6</sup>

#### Bautechnische Maßnahmen

- Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird – soweit möglich – innerhalb angrenzender Vegetationsflächen versickert. Ebenerdige Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)
- Verwendung natürlicher Baumaterialien wie Naturstein und Holz. (Keine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.)
- Vegetationsgebundene Maßnahmen.
- Der Gehölzbestand im Bereich der Böschung zum Neckarufer bleibt erhalten. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)
- Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)
- Die Wandflächen des Gebäudes sind zu begrünen. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)
- Die Stellplatzflächen sind mit Laubbäumen zu durchgrünen. (Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)

### 3.4. Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

(gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die vorgesehenen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück dienen als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Bodens und des Wasserhaushaltes. So wird zur landschaftlichen Einbindung des Baukörpers eine Fassaden- und Dachbegrünung vorgesehen. Die Parkplatzfläche sowie deren Randbereiche werden mit ca. 40 großkronigen Bäumen bepflanzt.

Diese Maßnahmen reichen aufgrund der bestehenden geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche zur Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft aus. Die detaillierte Gegenüberstellung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen kann dem Grünordnungsplan (Beschlussanlage Nr. 6.2) entnommen werden.

<sup>6</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft: Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24, Nr. I 01-751

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nach der dort durchgeführten Bilanzierung nicht erforderlich.

### **3.5. Zusammenfassung**

(gem. § 2a Abs. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt. Im Westteil des Plangebietes wird ein Teil einer Grünanlage durch die Planung in Anspruch genommen. Durch die vorhandene Parkplatznutzung mit großflächigen Versiegelungen und Bodenverdichtungen ist das Gebiet stark vorbelastet. Hinzu kommen Verkehrsemissionen durch den Straßenverkehr auf der Dammstraße. Aufgrund seiner Lage an der Nahtstelle zwischen Neckarvorland und Stadtkörper hat das Plangebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Klimafunktionen eine hohe Bedeutung.

Das Plangebiet war Gegenstand eines städtebaulichen Wettbewerbes. Der Siegerentwurf sieht für das Plangebiet die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit den entsprechenden Stellplätzen vor. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan greift das städtebauliche Konzept dieses Entwurfes auf: die Lage des Marktgebäudes und der Stellplätze werden im Bebauungsplan konkret festgesetzt.

Um den Belangen des lokalen Klimas sowie den gestalterischen Erfordernissen zu entsprechen, wird das Marktgebäude sehr niedrig gehalten und aus natürlichen Materialien wie Naturstein und Holz hergestellt. Dach- und Fassadenbegrünung gewährleisten zusätzlich eine landschaftsverträgliche Integration des Baukörpers.

Durch die Begrünung der Stellplätze mit ca. 40 standortgerechten Laubbäumen kann der Verlust der bestehenden Vegetation kompensiert werden. Zusätzlich soll durch diese Maßnahme der Parkplatzbereich gestalterisch in die durch Vegetation geprägte Umgebung eingebunden werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Stellflächen selbst, in den Pflanzbeeten und in den Randbereichen der Stellplätze zur Versickerung gebracht werden.

Insgesamt reichen die auf dem Baugrundstück getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen aus, um den mit dem Vorhaben verbundenen ökologischen Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichen zu können.

Die mit dem Vorhaben zu erwartenden Lärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Demnach werden die für die Beurteilung von Gewerbelärm heranzuziehenden Orientierungswerte der TA Lärm nicht erreicht. Durch die Positionierung der Laderampe an der Südseite des Gebäudes wird der Lärm während der Entladevorgänge wirksam abgeschirmt. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **4. Abwägung und Konfliktbewältigung**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind öffentliche und private Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch den Träger der Bauleitplanung gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Gleichwohl sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, wobei mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

#### 4.1. Durch die Planung aufgeworfene wesentliche Konfliktfelder

Durch die Planung werden im wesentlichen folgende Konfliktfelder aufgeworfen:

- Mit einer Nutzung des Plangebietes als Einzelhandelsverkaufsstelle sind zusätzliche Immissionsbelastungen durch Kunden- und Anlieferverkehr, Rollgeräusche der Einkaufswagen sowie durch eventuelle Kühlanlagen zu erwarten.
- Durch die Errichtung des SB-Marktes, der Stellplatzflächen und Zufahrten erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes. Aus den geplanten Maßnahmen resultieren Verluste an versickerungsfähiger Fläche und an der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum.
- Das Planungsgebiet ist als Übergangsbereich zwischen der Ventilations- und Strömungsleitbahn Neckar und der bestehenden Bebauung des Stadtteils Neckarstadt bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit empfindlich gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Hochbauten.
- Das Plangebiet befindet sich in insgesamt großstädtischer Innenstadtlage, jedoch unmittelbar oberhalb des Neckarvorlandes auf dem Hochuferbereich. Der Neckar und seine Vorländer sind zwar durchwegs naturfern gestaltet, dennoch entfalten sie als innerstädtischer Grünzug eine hohe Bedeutung für die Naherholung und als Grünzäsur im Stadtbild.
- Die Nahversorgung wird durch das Vorhaben verändert. Die Errichtung des Discounters kann sich im näheren Umfeld auf die Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich auswirken.
- Durch die Neuplanung entfallen öffentlich genutzte Stellplätze. Dies führt zu einer merklichen Verknappung des Parkplatzangebotes im Bereich Dammstraße / Alter Meßplatz.
- Durch die Neuplanung wird die bestehende Fußwegeverbindung entlang der Böschungskrone unterbrochen.

#### 4.2. Vorhabenalternativen

(gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Erweiterung des bestehenden Marktes am bisherigen Standort wurde seitens des Betreibers geprüft. Aus wirtschaftlichen Gründen kann der alte Marktstandort in den dort vorhandenen Räumlichkeiten nicht gehalten werden.

Im näheren Umfeld des Marktes bieten sich keine Standortalternativen. Der vorgesehene Standort hat sich aufgrund seiner Lage und der derzeitigen Nutzung für die Errichtung eines Discounters als geeignet erwiesen. Die Fragen nach den Möglichkeiten einer umfeldverträglichen Ausgestaltung des Vorhabens werden zentraler Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

#### 4.3. Abwägung

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes erfolgten zwischen dem Vorhabenträger und den beteiligten Ämtern und Fachbehörden mehrfache Koordinationsgespräche bezüglich Gestaltung und Einbindung des Vorhabens. Durch diese Gespräche konnten die wesentlichsten Aspekte im Vorfeld abgestimmt und berücksichtigt werden.

Folgende Belange haben sich im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren als abwägungsrelevant herausgestellt:

#### **4.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksfläche**

Die Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit des Planungsgebietes durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind zumutbar. Die städtebaulichen Belange, die in diesem Bereich eine besonders behutsame Eingliederung des Vorhabens in die Umgebung erfordern, stehen dem Interesse einer möglichst ungehinderten Grundstücksnutzung entgegen. Aus diesem Grund ist durch die Planung sicherzustellen, dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Art, Gestaltung und Lage optimal in die umgebenden Strukturen einfügt.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung als Verbrauchermarkt wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret vorgegeben. Die Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist erforderlich, da der vorgesehene Verbrauchermarkt eine Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> aufweist und somit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist.

Um das Maß der baulichen Nutzung für das Vorhaben zu definieren, wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben des mit der Stadt Mannheim abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Grundfläche des Baukörpers wird durch die festgesetzte überbaubare Fläche (Baufenster) vorgegeben. Ein Großteil des Baugrundstücks wird für die erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen.

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den in der Baunutzungsverordnung normierten Obergrenze für Gewerbegebiete. Die Belange des Bodenschutzes sind durch die Einhaltung dieser Obergrenze ausreichend berücksichtigt.

Um ein Einfügen des Baukörpers in den durch Grünflächen geprägten Raum zu gewährleisten, soll der Baukörper möglichst geringe Gebäudehöhen aufweisen. Daher wird die maximale Gebäudehöhe auf 5,5 m beschränkt. Technische Aufbauten wie beispielsweise Schornsteine dürfen diese Höhe überschreiten.

Das Gebäude des SB-Marktes ist entsprechend des zugrunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Meßplatz auf dem östlichen Teil des Plangebietes zu errichten. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Marktgebäude wird durch Baugrenzen vorgegeben. Das Baufenster ist mit einer Länge von 73 m und einer Tiefe von bis zu 36 m für das Vorhaben ausreichend dimensioniert.

#### **4.3.2. Belange des Verkehrs**

Das Baugrundstück wird direkt über die Dammstraße erschlossen. Änderungen sind an der Dammstraße mit Ausnahme der Umgestaltung des Zufahrtbereiches nicht vorgesehen. Daher entfallen Festsetzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird im Bebauungsplan auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes im westlichen Teil des Plangebietes konkret vorgegeben.

Um den Verlust der bisherigen Parkmöglichkeiten zumindest teilweise zu kompensieren, wurde vertraglich zwischen der Stadt Mannheim und der Fa. LIDL die Regelung getroffen, dass die Stellplätze des Marktes nach Geschäftsschluss der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung stehen. Hierzu ist vorgesehen, die Stellplätze außerhalb der Geschäftszeiten beschränkt-öffentlich als Verkehrsfläche zu widmen.

Die nähere Ausgestaltung der Stellplatzanlagen erfolgt mangels diesbezüglicher Festsetzungsmöglichkeiten nicht im Bebauungsplan, sondern in einer gesonderten Erschließungsplanung.

Fußläufig ist der Markt gut erreichbar. Eine Querungshilfe im Einmündungsbereich Dammstraße / Am Messplatz ermöglicht die sichere Querung der Dammstraße. Der Fußweg parallel zur Böschungskrone wird unterbrochen. Über den Gehweg entlang der Dammstraße sowie über den parallel geführten Fußweg entlang des Böschungsfußes in der Neckaraue verbleiben ausreichende Fußwegeverbindungen. Zusätzlich soll durch eine neue Treppenanlage im Bereich der Stellplätze die Erreichbarkeit der Neckaraue verbessert werden.

#### **4.3.3. Entwässerung**

Die innerstädtische Lage und die beabsichtigte Nutzung als Verbrauchermarkt bedingen eine hohe Ausnutzung des Baugrundstücks. Insbesondere die vorgesehenen Stellplätze mit ihren Rangierflächen nehmen einen Großteil der Fläche des Baugrundstücks ein. Eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers in größeren, begrünten Mulden scheidet aufgrund des damit verbundenen erheblichen Flächenbedarfs aus.

Um dennoch einen Eingriff in den Grundwasserhaushalt sowie einen erhöhten Wasserabfluss in die öffentliche Kanalisation zu vermeiden, wird eine Teilversickerung der Niederschlagswässer im Bereich der Stellplatzflächen vorgesehen. Die Niederschlagswässer, die nicht im Bereich der Stellplatzflächen versickert werden können, sollen – wie bislang – in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Angesichts der bereits bestehenden Versiegelung im Planungsgebiet wird es zu keinem Mehrabfluss an Niederschlagswasser kommen, so dass eine zusätzliche Belastung der Kanalisation nicht zu befürchten ist.

Gemäß dem durchgeführten Bodengutachten (IGU, 23.04.2002) können die angetroffenen Untergrundverhältnisse in Hinblick auf eine dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser als günstig eingestuft werden. Eine Ausbildung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ist daher realisierungsfähig.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8. Diese liegt bei den Obergrenzen des § 17 BauNVO, ist aber aus betrieblichen Gründen aufgrund der geplanten Grundstücksnutzung erforderlich und vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastung der Fläche, der anthropogenen Überformung der oberflächennahen Bodenzonen und der damit nicht gegebenen Beeinträchtigung bislang naturnaher Flächen und Böden auch vertretbar. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass der Durchschnittsregen versickern kann und das Grundwasser angereichert wird, ohne dass die Kanalisation und die Vorflut belastet werden und es zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt kommt.

Die technische Eigenschaft des Belages der Stellplatzflächen soll, bezogen auf die durchschnittlichen Niederschlagsbedingungen im Stadtgebiet Mannheim, allen Niederschlag für die Grundwasserneubildung in den Untergrund ableiten können. Für Starkregen gibt es keine geeigneten Beläge. Somit werden 1 bis 1,3 x 10<sup>-3</sup> m/sec als Mindestanforderung erforderlich, um die Festsetzung erfüllen zu können.

Diese Vorgabe bedeutet in der Praxis, dass bei Herstellung der Parkplatzbeläge eine deutlich höhere Versickerungsfähigkeit von mind. 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachgewiesen werden muss, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den schleichenden Verlust der für die Versickerung erforderlichen Hohlräume im Laufe der Zeit und Betriebsdauer des Parkplatzes verschlechtert und der in der Festsetzung genannte dauerhafte Wert von 128 Litern pro Sekunde und Hektar ansonsten nicht gewährleistet werden kann.

Von der Festsetzung bestimmter Materialien wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung abgesehen. Es kommen wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder Rasengittersteine in Frage. Aus Lärmschutzgründen ist es erforderlich die Fahrgassen zu asphaltieren.

Falls auf das einzelne Baugrundstück bezogen eine entsprechende Versickerungsrate nicht gesichert werden kann, sind zusätzlich auch andere Möglichkeiten wie Versickerungsmulden zulässig, um das Gesamtziel der Festsetzung zu erreichen. Ein Kanalanschluss wird darüber hinaus in jedem Fall erforderlich.

Eine über die Stellplatzflächen hinausgehende weitergehende Versickerung der Niederschlagswässer im Planungsgebiet kann angesichts der baulichen Prägung des Geländes und des bisherigen Versiegelungsgrades nicht verlangt werden, da eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser zu einem erheblichen Flächenbedarf und damit zu einer Verringerung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks führt. Zudem entsteht in der Folge der Planung kein Mehrabfluss im Kanalisationsnetz.

Die für das Marktgebäude festgesetzte Dachbegrünung wirkt zusätzlich als Puffer, so dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Oberflächenwassers hier zurückgehalten wird.

#### **4.3.4. Belange der Ökologie und Naherholung**

Das Plangebiet befindet sich an der Nahtstelle zwischen Stadtkörper und dem Landschaftsschutzgebiet „Mannheimer Neckaraue“. Daher weist das Gebiet aufgrund seiner Bedeutung als Pufferfläche zum Landschaftsschutzgebiet wie auch für die Naherholung Standortqualitäten auf, die auch eine Nutzung der Fläche als Grünfläche/Naherholungsfläche denkbar erscheinen lassen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes zur Umgestaltung der Kurpfalzachse zugrunde. Dieser sieht für das Plangebiet eine bauliche Nutzung vor, die hinsichtlich Gebäudehöhen, baulicher Dichte und Gestaltung die sensible, landschaftsorientierte Umgebung berücksichtigt.

Das geplante Marktgebäude mit vorgesehenen Natursteinfassaden, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie intensiver Stellplatzbegrünung setzt diese Vorgaben konsequent um, so dass sich das Vorhaben auch unter Berücksichtigung des jetzigen Erscheinungsbildes des Gebietes (weitgehend versiegelter Parkplatz) in das Gesamtkonzept für den Bereich des Meßplatzes südlich der Dammstraße einfügt.

Der Zugang zum Neckar soll im Bereich südlich des Meßplatzes geschaffen werden, um den Naherholungsraum „Neckarvorland“ mit der Neckarstadt zu verbinden. Die Belange des Naturschutzes, des Klimas und der Ökologie werden im vorliegenden Bebauungsplan in gebotenem Umfang berücksichtigt.

#### **4.3.5. Belange der Nachbarnutzungen/Lärm**

##### **Veränderung der Lärmsituation durch die Planung**

Mit einer Nutzung des Plangebietes als Einzelhandelsverkaufsstelle sind zusätzliche Immissionsbelastungen durch Kunden- und Anlieferverkehr, Rollgeräusche der Einkaufswagen sowie durch eventuelle Kühlanlagen zu erwarten. Daher wurden diese mit der Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes verbundenen Emissionen gutachterlich untersucht.

Nach dem vorliegenden Gutachten der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm 1998 an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung zum Teil deutlich unterschritten. Durch die Verlegung des Verladebereiches auf die Südseite des geplanten Marktgebäudes wird zukünftig bei Andienung ausschließlich im Tagzeitraum (6-22 Uhr) und durch Asphaltieren der Fahrspuren auf dem Parkplatz trotz der Erweiterung des Parkplatzes der Immissionsrichtwert der TA Lärm/1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an allen Wohnhäusern entlang der Dammstraße eingehalten. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittel-Marktes als öffentlicher Parkplatz genutzt wird (d. h. er wird nach den Straßengesetzen öffentlich gewidmet). Die Beurteilung des Lärms erfolgt daher für diesen Zeitraum



nach den Bestimmungen der 16. BImSchV. Die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Parkverkehr liegen um mehr als 20 dB(A) unter den Werten des Straßenverkehrs und liefern somit keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm.

Durch das geplante Vorhaben nehmen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Verkehr tags und nachts um den weder wahrnehmbaren noch messbaren Betrag von weniger als 1 dB(A) im Vergleich zum Bestand zu. Durch die Marktansiedlung wird die Immissionssituation für die Anwohner im Bereich Dammstraße nicht in relevanter Weise verändert.

#### **Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet**

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen im Plangebiet werden für die Beurteilung der Lärmbelastung die gleichen Maßstäbe wie für die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes zugrunde gelegt. Die Verkehrsimmissionen der Dammstraße sind auch bei der Planung des Marktes zu beachten. Daher ist bei der Planung des Marktes vorgesehen, Aufenthaltsräume auf der von der Dammstraße abgewandten Gebäudeseite zu errichten.

#### **4.3.6. Belange des Einzelhandels**

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Nahversorgungssituation verändert. Zwar kann sich im Umfeld die Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich durch die Errichtung des Discounters verschärfen, da es sich jedoch lediglich um eine Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden Marktes in integrierter Lage handelt, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Umfeld zu rechnen. Auch für andere Stadtteile und deren Versorgungsstrukturen sind dementsprechend keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten.

## 7. Verfahren und Beteiligung

### 7.1 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

| Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange                                      | Keine Stellungnahme eingegangen | Keine Hinweise und Anregungen | Beachtenswerte Hinweise und Anregungen | s. Verfahren und Beteiligung Nr. |
|---|---------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|
| Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC), Postfach 10 01 03, 68001 Mannheim                      |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, a)                        |
| Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit, Alphornstraße 2a, 68169 Mannheim                            |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, b)                        |
| Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein, Augartenstraße 55, 68165 Mannheim                    | X                               |                               |  |                                  |
| Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND), Käfertaler Straße 162, 68167 Mannheim                    |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, c)                        |
| Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe, Postfach 2206, 76010 Karlsruhe |                                 | X                             |  |                                  |
| Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Außenstelle Karlsruhe, Poststraße 1, 76137 Karlsruhe        |                                 | X                             |  |                                  |
| Deutsche Telekom AG, T-Com, Seckenheimer Landstraße 210, 68163 Mannheim                           |                                 | !                             |  | 7.3.1, d)                        |
| Einzelhandelsverband Nordbaden e.V., Büro Mannheim, 68161 Mannheim                                | X                               |                               |  |                                  |
| MVV Energie AG (1.10.06 Energieversorgung und Umweltkonzepte), Luisenring 49, 68159 Mannheim      |                                 | !                             |  | 7.3.1, e)                        |
| MVV Energie AG (5.30 Utilities Services), Luisenring 49, 68159 Mannheim                           |                                 | X                             |  |                                  |
| MVV Energie AG (6.22 Rohrnetze/Anlagen), Luisenring 49, 68159 Mannheim                            |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, f)                        |
| MVV Energie AG (6.23 Strom/Telekom-Anlagen/-netze), Luisenring 49, 68159 Mannheim                 |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, g)                        |
| MVV Verkehr AG, Möhlstraße 27, 68165 Mannheim   |                                 | X                             |  |                                  |
| Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistraße 1, 68161 Mannheim                        |                                 | X                             |  |                                  |
| Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart  |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, h)                        |
| Stadt Mannheim, FB 23 Liegenschaften, Collinistraße 1, 68161 Mannheim                             |                                 | X                             |  |                                  |
| Stadt Mannheim, FB 31 Sicherheit und Ordnung, Collinistraße 1, 68161 Mannheim                     |                                 | X                             |  |                                  |
| Stadt Mannheim, FB 37 Feuerwehr und Katastrophenschutz, Collinistraße 1, 68161 Mannheim           |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, i)                        |
| Stadt Mannheim, FB 61.2.4 Lärmschutz, Collinistraße 1, 68161 Mannheim                             |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, j)                        |
| Stadt Mannheim, FB 61.5 Straßenbau, Collinistraße 1, 68161 Mannheim                               |                                 | X                             |  |                                  |
| Stadt Mannheim, FB 62 Umlegungsstelle, Collinistraße 1, 68161 Mannheim                            |                                 | X                             |  |                                  |

| Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  | Keine Stellungnahme eingegangen | Keine Hinweise und Anregungen | Beachtenswerte Hinweise und Anregungen | s. Verfahren und Beteiligung Nr. |
|---|---------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|
| Stadt Mannheim, FB 63 Baurecht und Umweltschutz (Untere Baurechtsbehörde und Untere Umweltschutzbehörde), Collinistraße 1, 68161 Mannheim |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, k)                        |
| Stadt Mannheim, FB 64.3 Wohnen und Stadterneuerung, Collinistraße 1, 68161 Mannheim   |                                 | X                             |  | 7.3.1, l)                        |
| Stadt Mannheim, FB 69 Stadtentwässerung, Collinistraße 1, 68161 Mannheim  |                                 | X                             |  |                                  |
| Stadt Mannheim, FB 70 Abfallwirtschaft, Collinistraße 1, 68161 Mannheim   |                                 |                               | X                                      | 7.3.1, m)                        |
| Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim, Postfach 120034, 68150 Mannheim   |                                 | X                             |  |                                  |

## **7.2 Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit**

### **7.2.1. Protokoll der Bürgerversammlung am 31.03.2004 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>DATUM:</b>      | 31. März 2004   |
| <b>UHRZEIT:</b>    | 19.30 Uhr   |
| <b>ORT:</b>        | Alte Feuerwache, Mannheim   |
| <b>PROJEKT:</b>    | Vorhabenbezogener Bebauungsplan 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“, Projekt-Nr. 608   |
| <b>TEILNEHMER:</b> | Fr. Nachtwey, Stadt Mannheim<br>Hr. Rügemer, Fa. AJR<br>Hr. Strey, Fa. WSW<br>Hr. Wagner, Fa. LIDL<br>Hr. Herzog, i.A. Fa. LIDL<br>Bürgerinnen und Bürger |
| <b>VERTEILER:</b>  | Fr. Nachtwey, FB 61<br>Hr. Heitz, FB 60 (für die Verfahrensakte)<br>Hr. Wagner, Fa. LIDL<br>Hr. Rügemer, AJR<br>z.d.A.                                    |

---

### **Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“**

Frau Nachtwey, Mitarbeiterin im Fachbereich Städtebau der Stadt Mannheim, eröffnet um 19.30 Uhr die Bürgerversammlung in der Galerie des Kulturzentrums Alte Feuerwache mit einer Vorstellung des Plenums und einer kurzen Einführung in die Thematik. Auf die Aufzeichnung der Wortbeiträge der Versammlung auf Band wird hingewiesen. Einwendungen gibt es nicht.

#### **TOP 1: Erforderlichkeit der Planung und Vorgehensweise**

Herr Wagner, Geschäftsführer Firma LIDL

Herr Wagner beschreibt zunächst die Ausgangssituation und die Gründe für die Planung des neuen LIDL-Marktes nahe des Alten Meßplatzes. Er gibt einen kurzen Überblick über die Vorgehensweise zu Erwerb und Überplanung des Grundstücks seitens der Firma LIDL und verweist schließlich auf die Arbeit des Architekturbüros AJR (Partner des Wettbewerbspreisträgers AJJMR), das den städtebaulichen Wettbewerb zum Alten Meßplatz, einschließlich des LIDL-Geländes gewonnen hat.

Insbesondere betont Herr Wagner die Besonderheit des Marktes an einem besonderen Standort.

## **TOP 2: Architektonische und städtebauliche Lösung**

Herr Rügemer, AJR

Herr Rügemer beschreibt die Entwurfsidee, die sich aus den äußeren Rahmenbedingungen bzw. Standortmerkmalen – wie der Nähe des Grundstücks zum Wasser und seiner Lage innerhalb eines Waldstreifens – ableitet. Hierbei wird insbesondere auch die gewünschte Öffnung der Neckarstadt zum Wasser hin berücksichtigt.

Nach der Darstellung der Grundlagen für die Planung beschreibt Herr Rügemer anhand verschiedener Folien ausführlich das Konzept für den neuen LIDL-Markt. Besonders hervorgehoben wird hierbei das Gebäude selbst, das sich aufgrund seiner Größe und der verwendeten Materialien in die Umgebung einpasst und einen fließenden Übergang von der Neckarstadt zum Wasser schafft. Erreicht wird dies durch eine besondere „Verpackung um den Standard-LIDL“ aus natürlichen Materialien.

## **TOP 3: Bebauungsplanverfahren sowie Sinn und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Herr Strey, WSW & Partner

Herr Strey gibt einen kurzen Überblick über das Bebauungsplanverfahren und dessen Erforderlichkeit.

Die wichtigsten Schritte sind hierbei:

1. Einleitung des Verfahrens durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den zuständigen Ausschuss vom 22. Januar 2004;
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung mit Bürgerversammlung zur Information interessierter Bürger/-innen und Gelegenheit, Anregungen und Einwände zur Planung vorzubringen;
3. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange;
4. Vierwöchige Offenlage des Bebauungsplanes bei der Stadtverwaltung mit der Möglichkeit für Bürger/-innen, weitere Anregungen oder Einwände vorzubringen;
5. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung, sofern keine wesentlichen Änderungen vorzunehmen sind.

Der Bebauungsplan soll voraussichtlich bis Oktober 2004 durch Satzungsbeschluss Rechtsverbindlichkeit erlangen.

Bei dem geplanten Vorhaben soll statt des klassischen Bebauungsplanes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit der Aufstellung dieses besonderen Bebauungsplanes kann auf Initiative des Grundstückseigentümers – also der Firma LIDL – das Planungsrecht geschaffen werden. Das Verfahren unterscheidet sich jedoch nicht vom klassischen Bebauungsplanverfahren.

## **TOP 4: Klären von Fragestellungen und Diskussion**

### **Wortmeldung Frau Gottselig – BBR Neckarstadt Ost/Wohlgelegen**

Zunächst stellt Frau Gottselig verschiedene Fragen zur Planung:

1. Ist eine Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer an der Dammstraße in Höhe des Eingangs zum LIDL-Markt vorgesehen?
2. Was passiert östlich des neuen LIDL-Marktes auf der Fläche des alten LIDL-Marktes, der abgerissen werden soll?
3. Ist bereits bekannt, welche Firma sich im Backshop niederlässt?
4. Was passiert mit dem Alten Neckarstädter Bahnhof?

5. Können Anwohner/-innen die Stellplätze nachts als Parkraum nutzen?

Anschließend kritisiert Frau Gottselig die entlang der Dammstraße vorgesehenen Banner und Logos, die auf den Verbrauchermarkt hinweisen sollen und durch ihre Auffälligkeit die Idee einer dezenten Eingliederung des Discounters in die Umgebung zerstören.

**Wortmeldung Herr Ratzel – Neckarstadt Ost/Wohlgelegen**

Herr Ratzel hebt zunächst lobend die ausgefallene Architektur und Planung des LIDL-Marktes am Rande der Neckarstadt hervor.

Anschließend greift er die Frage von Frau Gottselig bzgl. der Fläche des alten LIDL-Marktes auf und betont den Wunsch nach einem offenen Zugang zum Neckar und einer attraktiveren Gestaltung der freiwerdenden Fläche. Darüber hinaus besteht ein großes Interesse am Erhalt und der Aufwertung des alten Neckarstädter Bahnhofs, der von den Neckarstädter Bürger/-innen gerne genutzt wird.

**Wortmeldung Herr Dech – BBR Neckarstadt West**

Herr Dech schließt sich größtenteils den Wortmeldungen seiner beiden Vorgänger an. Gekennzeichnet hebt er nochmals hervor, dass die freiwerdende Fläche östlich des neuen LIDL-Marktes, die bis zum Jahr 2007 lediglich als Interimslösung hergerichtet werden soll, zu einem ansehnlichen Platz umgestaltet werden soll.

An zweiter Stelle weist Herr Dech nochmals auf die auffällige Außenwerbung des LIDL-Marktes in Form von Bannern und Logos hin, die im Hinblick auf das gelungene Gesamtkonzept als kontraproduktiv bezeichnet werden muss. Er schlägt vor, auf die Banner entlang der Dammstraße zu verzichten und sich lediglich auf die Zufahrtsschilder und gegebenenfalls ein größeres Straßenschild zu beschränken.

Die bereits angesprochene Nutzung der Stellplätze außerhalb der Geschäftszeiten durch die Neckarstädter Bevölkerung wird von Herrn Dech ebenfalls sehr begrüßt, da so die derzeitige Parksituation in der Neckarstadt verbessert werden kann.

**Beantwortung der Fragen und Kommentierung der bisherigen Anregungen**

Stellungnahme zur Querungsmöglichkeit an der Dammstraße (durch Frau Nachtwey)

Die Verkehrsfrage ist bereits im Bebauungsplan „Alter Meßplatz“ geklärt worden. Im Bereich der Einmündung Dammstraße / Alter Meßplatz ist eine Ampelanlage vorgesehen, die auch Fußgängern und Radfahren eine Querung der Dammstraße ermöglichen soll. Eine zusätzliche Querungsmöglichkeit im Bereich der Dammstraße würde sich somit erübrigen.

Eine detailliertere Beantwortung der Fragestellung kann zusätzlich von Seiten der Verkehrsplanung FB 61.3 erfolgen und ergeht schriftlich an den BBR Neckarstadt Ost/Wohlgelegen und BBR Neckarstadt West.

Stellungnahme zur Überplanung der Fläche des alten LIDL-Marktes (durch Frau Nachtwey)

Frau Nachtwey verweist an dieser Stelle auf die Maßnahmengenehmigung Beschlussvorlage 092/2004.

Im Rahmen der Haushaltslage ist für die Fläche östlich des Plangebietes zunächst eine Interimslösung vorgesehen. Derzeit werden mit den Beteiligten Gespräche geführt, in denen eine mögliche Lösung formuliert werden soll.

Stellungnahme zum Backshop (durch Herrn Wagner)

Es ist derzeit noch unklar, welcher Betrieb sich im Backshop niederlassen wird. In jedem Fall wird auf einen Betrieb Wert gelegt, der qualitativ hochwertige Produkte anbietet. Vorverhandlungen werden bereits mit verschiedenen Bäckereibetrieben geführt.

Stellungnahme zur Nutzung des LIDL-Parkplatzes (durch Herrn Wagner)

Die Stellplätze auf dem Grundstück der Firma LIDL sollen den Neckarstädtern außerhalb der Öffnungszeiten kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Die Zufahrt zum Parkplatz soll dementsprechend nicht mit einer Schranke versehen werden.

#### Stellungnahme zur Außenwerbung der Firma LIDL (durch Herrn Wagner)

Herr Wagner hebt noch einmal hervor, dass bereits viele gute Ideen in die Planung des LIDL-Marktes eingeflossen sind. Die Gestaltung des Gebäudes ist bereits sehr zurückhaltend, weshalb sich die Firma LIDL in einer anderen Form nach außen hin darstellen muss.

Derzeit wird noch überlegt, wie sich die Firma in einer für alle zufrieden stellenden Lösung repräsentieren kann. Von der in den Entwürfen dargestellten massiven Außenwerbung soll abgesehen werden.

#### Stellungnahme zum Gebäude des Alten Neckarstädter Bahnhofs (durch Frau Nachtwey)

Frau Nachtwey stellt zunächst fest, dass sich das Gebäude nicht im städtischen Besitz befindet, sondern ebenfalls der Firma LIDL gehört. Über die Weiterentwicklung dieses Grundstückteils inkl. der Immobilie werden derzeit mit dem FB Städtebau und Dezernat IV Gespräche geführt. Derzeit können noch keine konkreten Aussagen gemacht werden, wie in Zukunft mit dem Gebäude des Alten Neckarstädter Bahnhofs umgegangen werden soll. Der FB Städtebau ist jedoch intensiv bemüht, im Hinblick auf das Jahr 2007 – und soweit es die Haushaltslage der Stadt Mannheim zulässt – eine adäquate Lösung zu finden.

#### **Wortmeldung Herr Wöhr – BBR Neckarstadt Ost/Wohlgelegen**

Herr Wöhr stellt zunächst eine Frage zum terminlichen Ablauf des Planvorhabens. Da der Bebauungsplan Nr. 31.1.24 im Oktober beschlossen werden soll, möchte Herr Wöhr wissen, ob es zu Überschneidungen mit den baulichen Maßnahmen am Alten Meßplatz kommt.

Des weiteren weist Herr Wöhr daraufhin, dass sich das Grundstück östlich des Plangebietes ebenfalls im Besitz der Firma LIDL befindet und nach Verlassen des alten LIDL-Marktes gestalterisch aufgewertet werden sollte.

#### **Wortmeldung Herr Götz – Stadtrat SPD**

Herr Götz ist mit der Überplanung des exponierten Grundstücks am Neckar nicht zufrieden. Er ist der Meinung, dass die Stadt Mannheim das Grundstück hätte behalten sollen, um so eine städtebaulich optimale Lösung verwirklichen zu können. Dies war jedoch aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Mannheim nicht möglich.

Er weist darauf hin, dass gemäß einer vertraglichen Regelung ca. 3.200 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche des Plangebietes nicht überbaut werden dürfen und dass die Stadt Mannheim ein Rückkaufrecht auf 6.000 m<sup>2</sup> dieser Fläche besitzt.

Darüber hinaus bittet Herr Götz die Firma LIDL um ihr Mitwirken bei der Umgestaltung der östlich des Plangebietes gelegenen Fläche, über die ein Zugang vom Alten Meßplatz zum Neckar geschaffen werden soll. Insbesondere ist hierbei auch das alte Bahnhofsgebäude mit seinen unzureichenden Sanitäreinrichtungen zu berücksichtigen. Die Maßnahmen sind als Eigenwerbung für die Firma LIDL zu sehen.

#### **Wortmeldung Herr Baschwitz – Stadtrat GIG**

Herr Baschwitz hebt nochmals hervor, dass die Außenwerbung entlang der Dammstraße äußerst sensibel diskutiert und ausgehandelt werden sollte.

In einem zweiten Punkt bemängelt Herr Baschwitz, dass sich Discounter im Regelfall selten um die Verschmutzung der Außenbereiche kümmern. Er möchte wissen, welche Regelungen diesbezüglich im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden.

#### **Beantwortung der Fragen und Kommentierung der bisherigen Wortmeldungen**

##### Stellungnahme zu den Bauzeiten (durch Frau Nachtwey)

Die baulichen Tätigkeiten am Alten Meßplatz werden voraussichtlich im Juni 2004 beginnen. Es ist denkbar, dass für das Vorhaben bereits während der Planaufstellung eine Genehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird – soweit im Rahmen der Offenlage keine planungsrelevanten Anregungen eingehen und der Bauantrag mit den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes übereinstimmt.

Herr Wagner schätzt die Bauzeit auf insgesamt 4 Monate, wobei das Vorhaben noch vor Ostern des kommenden Jahres fertig gestellt werden soll.

#### Stellungnahme zur Überplanung der Fläche des alten LIDL-Marktes (durch Frau Nachtwey)

Im Rahmen der Haushaltslage ist für die Fläche östlich des Plangebietes zunächst eine Interimslösung vorgesehen. In den derzeit laufenden Gesprächen wird diskutiert, welche Maßnahmen im finanziellen Rahmen der Stadt Mannheim liegen.

#### Stellungnahme zur Außenwerbung der Firma LIDL (durch Herrn Wagner)

Es wird derzeit noch überlegt, wie sich die Firma LIDL in einer für alle zufrieden stellenden Lösung repräsentieren kann. Er stimmt zu, die Außenwerbung nicht überdimensioniert zu gestalten und eine neue Lösungsmöglichkeit mit dem zuständigen Architekten zu erarbeiten.

#### Stellungnahme zum Gebäude des Alten Neckarstädter Bahnhofs (durch Herrn Wagner)

Herr Wagner macht deutlich, dass derzeit bezüglich des alten Bahnhofsgebäudes Gespräche mit möglichen Investoren geführt werden. Dies wird voraussichtlich noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

#### Stellungnahme zur Verschmutzung der Außenanlagen (durch Herrn Wagner)

Herr Wagner weist darauf hin, dass sich die Reinigung der Außenanlagen oftmals schwierig gestaltet. Maßnahmen zur Beseitigung der Verschmutzungen werden unternommen, jedoch wird oftmals Müll von der Bevölkerung auf den Grundstücken der Firma LIDL unachtsam abgeladen. Eine Zusammenarbeit mit der Stadt wäre in diesem Zusammenhang sinnvoll.

#### **Wortmeldung Frau Gottselig**

Frau Gottselig geht auf Frau Nachweys Stellungnahme zur Querungsmöglichkeit an der Dammstraße ein und betont nochmals, dass eine Querung im Bereich des Eingangs des LIDLMarktes unerlässlich sei. Da die meisten Kunden aus westlicher Richtung kommen, wären mit der Ampellösung im Einmündungsbereich Dammstraße / Alter Meßplatz Umwege unumgänglich.

Darüber hinaus möchte Frau Gottselig wissen, wie mit der Fassade des alten Bahnhofsgebäudes umgegangen wird, wenn die derzeit daran angebaute Halle abgerissen wird.

#### **Wortmeldung Herr Dimitrakopoulos**

Herr Dimitrakopoulos macht deutlich, dass die bisherige Reinigung der Umgebung des alten LIDL-Marktes nur unzureichend ist und insbesondere auch das Neckar-Ufer von der Verschmutzung betroffen ist.

#### **Wortmeldung Herr Wöhr**

Herr Wöhr berichtet, dass im Straßenraum zurückgelassene Einkaufswagen – die auch in der Neckaruferebebauung Nord zu finden sind – teilweise vom Sperrmüll entsorgt werden müssen. Er möchte wissen, ob man dafür sorgen kann, dass die Wagen auf dem Grundstück verbleiben.

#### **Beantwortung der Fragen und Kommentierung der bisherigen Anregungen**

##### Stellungnahme zur Querungsmöglichkeit an der Dammstraße (durch Frau Nachtwey)

Eine Querungsmöglichkeit der Dammstraße im Bereich des Eingangs zum LIDL-Markt wird geprüft und in einer Stellungnahme dokumentiert.



Stellungnahme zur Verschmutzung der Außenanlagen (durch Herrn Wagner)

Mit der Reinigung der Außenanlagen ist derzeit eine Reinigungsfirma beauftragt. Inwieweit diese ihren Aufgaben nachkommt, ist unklar. Herr Wagner möchte in Zukunft für eine gründliche Reinigung der Außenanlagen sorgen.

Stellungnahme zu den Einkaufswagen (durch Herrn Wagner)

Es gibt bereits Systeme, die verhindern, dass Einkaufswagen über den Parkplatz hinaus bewegt werden können. Ein solches System soll am Alten Meßplatz eingeführt werden.

**Wortmeldung Frau Salzmann**

Frau Salzmann regt an, zur Lösung des Müllproblems weitere Papierkörbe im Bereich des Parkplatzes aufzustellen.

Des weiteren möchte sie wissen, ob die Verkehrsführung im Bereich der Dammstraße geändert oder beibehalten wird.

**Beantwortung der Fragen und Kommentierung der bisherigen Anregungen**

Stellungnahme zu den Papierkörben (durch Herrn Wagner)

In den Eingangsbereichen der LIDL-Märkte sind je zwei ausreichend große Papierkörbe vorhanden. Nach den bislang gemachten Erfahrungen wäre in weiteren Müllbehältern mit Hausmüll zu rechnen.

Stellungnahme zur Verkehrsführung in der Dammstraße (durch Frau Nachtwey)

Die Verkehrsführung im Bereich der Dammstraße soll unverändert bleiben.

**Wortmeldung Frau Salzmann**

Frau Salzmann regt an, das Tempo in der Dammstraße auf 30 km/h zu reduzieren.

**Wortmeldung Herr Baschwitz – Stadtrat**

Herr Baschwitz regt an, die Dammstraße für Schwerlastverkehr zu sperren.

**Beantwortung der Fragen und Kommentierung der bisherigen Anregungen**

Stellungnahme zur Verkehrssituation in der Dammstraße (durch Frau Nachtwey)

Die Verkehrsführung und geschwindigkeitslenkende Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“. Eine Erörterung dieser Fragen müsse daher an anderer Stelle erfolgen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorgetragen werden, schließt Frau Nachtwey um 20.55 Uhr die Versammlung.

WSW & Partner GmbH


i.A.

Dipl.-Ing. Wolfgang Strey  
Protokollführer





**b) Stellungnahme des Fachbereichs Städtebau der Stadt Mannheim zu den Hinweisen und Anregungen eines Anliegers**



**STADTMANNHEIM<sup>2</sup>**  
Fachbereich Städtebau

Stadt Mannheim | FB Städtebau | Postfach 10 00 35 | 68133 Mannheim

Stadtentwicklung, Städtebauliche  
Planung und Verkehrswegebau

Herr Rampe  
Zl. 503  
Collini Center  
68 Mannheim  
Tel. 0621 293-7311  
Fax 0621 293-47-7311  
www.staedtebau@mannheim.de  
01.06.2005

Firma  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

*Schreiben Z.K. per fax  
an WSW, Hr. Jureg  
Na  
06.06.05*

**Einspruch gegen den Bebauungsplan 31.1/24 Einzelhandel Dammstraße**  
Unser Zeichen: 61.3 / 61.22-23.21 31 (0)  
Bezug: Ihre Schreiben vom 05. 01. 2005 und 17. 05. 2005

Sehr geehrter [Redacted],

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 17. 05. 05. in dem Sie an die Beantwortung Ihres Schreibens vom 05. 01. 05 erinnern. Dieses haben wir am 07. 01. 05 erhalten und als förmliche Anregung zum Bebauungsplanentwurf 31.1 / 24 Einzelhandel Dammstraße / Alter Messplatz im Rahmen der Auslegung behandelt. In der Verwaltungsvorlage zum Satzungsbeschluss des o. g. Bebauungsplans, die wir den gemeinderätlichen Gremien zur Beschlussfassung vorlegen wollen, haben wir die Ablehnung Ihres Vorschlags empfohlen. Wir schlagen stattdessen, wie wir dies mit Ihnen bereits erörtert hatten, die Einrichtung eines eingeschränkten Haltverbots vor Ihrem Grundstück vor, weil wir dies nach wie vor für die nach Abwägung aller uns bekannten Interessen als die beste Lösung betrachten. Da der Gemeinderat den Bebauungsplan als Satzung beschließt und dabei auch über eingegangene Anregungen entscheidet, kann die Benachrichtigung erst nach Beschlussfassung in den gemeinderätlichen Gremien erfolgen. Die Vorlage soll dem Gemeinderat am 26. 07. 2005, nach Beratung am 12. 07. 2005 im Ausschuss Umwelt und Technik, zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Deshalb haben wir Sie bisher noch nicht informiert.

In Gesprächen am 17. 05. 05 und am 19. 05. 05 sowie bei einer Ortsbesichtigung am 20. 05. 05 mit Frau Nachtweg und Herrn Rampe haben Sie ihre Auffassung begründet und mit den Mitarbeitern diskutiert. Hierzu möchten wir Ihnen ergänzend zu unseren mündlichen Ausführungen folgendes mitteilen:

Durch die städtebaulichen Maßnahmen am Alten Messplatz gehen Stellplätze verloren. Zur Teilkompensation des Verlustes wurde zwischen der Stadt Mannheim und der Firma Lidl die Regelung getroffen, dass die Stellplätze des Marktes nach Geschäftsschluss der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Zufahrt muss deshalb mit einer Schrankenanlage mit ausreichend Stauraum vor der Schranke kontrolliert werden. Dies ist nur an der Westseite des Parkplatzes möglich. Darüber hinaus wurde von den bürgerschaftlichen Gremien in der Neckarstadt der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, den Zugang zum Neckarufer in Verlängerung der Laurentiusstraße zu verbessern

Seite 1/2

Wir haben gleitende Arbeitszeit.  
Sie erreichen uns förmlich:  
Montag - Freitag  
09.00 - 12.00 Uhr  
14.00 - 15.00 Uhr

Collini-Center, Collinistraße 1,  
68161 Mannheim  
Telefon 0621 293-0 (Zentrale)  
[www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

Sparkasse Rhein Neckar Nord  
BLZ 670 505 05 | Kto.-Nr. 302 013 70  
SWIFT-CODE: MANSDE33  
IBAN: DE63 6705 0505 0030 2013 70  
Postbank Karlsruhe  
BLZ 680 100 75 | Kto.-Nr. 196 00 796  
SWIFT-CODE: PBNKDE33  
IBAN: DE66 6801 0075 0016 6007 56

90 2

STADTBBAU 61.2.1

06/06/2005 07:37 FAX +49 621 2937788

und Fußgänger und Individualverkehr zu entflechten. Die Zufahrt wurde aus den vorgenannten Gründen nach Westen an den Grundstücksrand verlegt.

Wie Sie erläutert haben, befürchten Sie bei Belieferung in zweiter Reihe die Blockade der Parkplatzausfahrt durch den Gegenverkehr abwartende Fahrzeuge hinter dem Lieferfahrzeug. Bei Beibehaltung der heutigen Parkplatzausfahrt können den Parkplatz verlassende Fahrzeuge bei Rückstau direkt in die Laurentiusstraße einfahren und den Stau so umgehen.

Das Be- und Entladen in 2. Reihe führt zu Rückstau, Belästigung durch Lärm und Abgase und zu Störungen für die übrigen Verkehrsteilnehmer. Es ist deshalb nicht gestattet. Auch ist es nicht erwünscht, den Parkplatzverkehr zu Umwegfahrten durch die Wohnstraßen der Neckarstadt zu verleiten. Um Ihren berechtigten Interessen entgegen zu kommen ist die Verkehrsbehörde bereit, vor Ihrem Betrieb ein eingeschränktes Haltverbot anzuordnen. Halten ist dann nur noch während des Be- und Entladens zulässig, so dass die Berechtigten in der Regel eine Haltemöglichkeit vorfinden. Die von uns vorgeschlagene Verkehrsregelung kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Verkehrsbehörde wird aber auf ihren Antrag hin tätig werden und diese bedarfsgerechte Regelung nach Abstimmung mit Ihnen anordnen.

Mit freundlichen Grüßen

Bechtel

Mehrfertigung erhalten

PG 2007

61.2


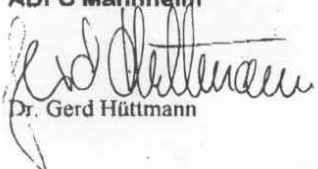
61.3

Seite 2/2

## 7.3 Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange


### 7.3.1. Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### a) Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)


|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Per Fax: (0631) 3423-200</b></p> <p>Kopie zur Kenntnis:<br/>Frau Kleemann (Verkehrsplanung) 293-7282</p> <p>ADFC Mannheim • Postfach 100103 • 68001 Mannheim</p> <p><b>Herrn<br/>Dipl.-Ing. Wolfgang Strey<br/>WSW &amp; Partner GmbH</b></p> <p><b>Hertelsbrunnenring 20<br/>67657 Kaiserslautern</b></p> <p>Ihr Zeichen<br/>22.4.04/ws</p>   |  | <p><b>Allgemeiner<br/>Deutscher<br/>Fahrrad-Club</b></p> <hr/> <p>Landesverband<br/>Baden-Württemberg</p> <p>Kreisverband Mannheim<br/>c/o Dr. Gerd Hüttmann<br/>Tannhäusering 54<br/>68199 Mannheim<br/>Tel. (0621) 8321848<br/>Fax (0621) 8321849<br/>Tel. (0621) 59146-297 (d)<br/>gerd.huettmann@adfc-bw.de<br/><a href="http://www.adfc-bw.de/mannheim">http://www.adfc-bw.de/mannheim</a><br/>Unser Zeichen<br/>gh 21/2004</p> |
| <p><b>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße/Alter Meßplatz“</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Strey,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der Gelegenheit zur Stellungnahme.</p> <p>Die Planunterlagen machen zum Radverkehr leider keine Angaben. Wir bitten Sie daher, den Investor darauf aufmerksam zu machen, dass die Anlage von hochwertigen und gut platzierten, möglichst überdachten Fahrradstellplätzen den Einzugsbereich für den vorgesehenen Einzelhandel vergrößert.</p> <p>Das Plangelände wird auch durch den Zwei-Richtungs-Radweg in der Dammstraße erschlossen. Wir schlagen daher vor, die Ein- und Ausfahrt so zu gestalten, dass ausfahrende Kraftfahrer eine gute Sichtbeziehung zu den linksseitig (also von rechts kommenden) Radfahrenden haben und auch durch entsprechende Beschilderung auf Radverkehr aus beiden Richtungen hingewiesen werden.</p> <p>Der Lageplan deutet an, dass der Geh- als auch der Radweg im Bereich der Einfahrt unterbrochen wird. Damit wird eine nicht gegebene Bevorrechtigung des Kraftfahrzeugverkehrs suggeriert.</p> <p>Bitte tragen Sie dafür Sorge, dass beide Wege im Bereich der Einfahrt nicht unterbrochen werden und die Wege niveaugleich, d.h. ohne Absenkung im Bereich der ausgewiesene Verkehrsfläche geführt werden.</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p> <p><b>ADFC Mannheim</b><br/><br/>Dr. Gerd Hüttmann</p> <p>Bankverbindung und Spendenkonto:<br/>Postbank Ludwigshafen • BLZ 54510067 • Konto 1973 61 678</p> |  |  |

**b) Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit**

Stelzger, Julie

 **ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BARRIEREFREIHEIT**

Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit  
c/o Der Paritätische Kreisverband  
Alphornstr. 2a, 68169 Mannheim  
Tel. (0621) 336749-9 oder 14484  
info@barrierefrei-mannheim.de  
www.barrierefrei-mannheim.de

 **DER PARITÄTISCHE  
WOHLFAHRTS-  
VERBAND**

AGB c/o Der Paritätische Alphornstr. 2a 68169 Mannheim

MWS & Partner GmbH  
Hertelsbrunnenring 20  
67657 Kaiserslautern

18.05.04

per Fax: 0631-3423200

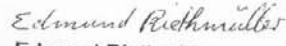
**Bebauungsplan Nr. 31.1/24 "Einzelhandel Dammstraße/Alter Meßplatz"**  
**Stellungnahme der "AG Barrierefreiheit beim Paritätischen" als "Träger öffentlicher**  
**Belange" / Ihr Schreiben vom 22.4.04**


Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich hätten wir in diesem "Filetstück" der Neckarstadt lieber die Gestaltung eines Naherholungsgebietes statt eines SB-Marktes gesehen, doch der Bebauungsplan ist beschlossen, wir nehmen wie folgt Stellung:

1. Auf der Höhe des Eingangs des geplanten Lidl-Marktes sollte ein barrierefreier Überweg der Dammstraße geschaffen werden.
2. Für die Stellplätze ist wegen Versickerung des Oberflächenwassers durchlässiges Pflaster geplant. Im Bereich der Stellplätze für behinderte Menschen, Nähe des Eingangs, sind Rasenschotter oder Rasengittersteine wegen ihrer Unebenheit nicht geeignet. Für Behindertenparkplätze sind ebene Grundflächen unabdingbar.
3. Wir bitten in Gesprächen mit der Fa. Lidl darauf hin zu weisen, dass der Supermarkt entsprechend der Landesbauordnung barrierefrei zu gestalten ist.

für die AG Barrierefreiheit::

  
Edmund Riethmüller

  
Horst Hembera.

**c) Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)**

Stellg. Julie  
⑦

**BUND**  
FREUNDE DER ERDE

BUND Kreisgruppe Mannheim, Käfertaler Str. 162, 68167 Mannheim

WSW & Partner GmbH  
Hertelsbrunnenring 20  
67657 Kaiserslautern

WSW & PARTNER GmbH  
26. MAI 2004

Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland  
Landesverband  
Baden-Württemberg e.V.  
**Kreisgruppe  
Mannheim**  
25.5.2004

**Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Messplatz“**  
Ihr Schreiben vom 22.4.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND hält den vorgeschlagenen Standort für ein Einzelhandelsvorhaben für nicht geeignet.

Es ist nicht ersichtlich, wie die bis an die Böschung geführte Bebauung mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Mannheimer Neckaraue" in Einklang gebracht werden kann. Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung werden zwar begrüßt, können den Eingriff aber nicht ausgleichen. Mit der Bebauung entfällt eine wichtige Pufferzone zwischen dem vorhandenen Siedlungskörper und der Neckaraue.

Die verkehrliche Erschließung sowie die für den Bereich erforderliche Verkehrsberuhigung sind im Planentwurf nicht befriedigend geklärt.

Mit freundlichem Gruß  
i.A.   
Oliver Decken  
Dipl.-Ing. Raumplanung

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Käfertaler Straße 162<br>68167 Mannheim<br>Telefon 06 21/33 17 74<br>Telefax 06 21/3 67 52 | Straßenbahnhaltstelle Bibienastraße<br>Linie 2 von/nach Feudenheim<br>Linie 7 von/nach Vogelstang | Bankverbindung:<br>Konto-Nr.: 294 488<br>Sparkasse Mannheim<br>BLZ 670 501 01 | Anerkannter<br>Naturschutzverband<br>nach § 29<br>Bundesnaturschutzgesetz |
|--|---|---|---|



## d) Deutsche Telekom AG, T-Com

|   |   |   |
|---|---|---|
| <h1 style="text-align: center;">T-Com</h1> <p style="text-align: center;">Deutsche Telekom AG, T-Com<br/>68123 Mannheim</p> <p style="text-align: center;">WSW &amp; Partner GmbH<br/>Hertelsbrunnenring 20<br/>67657 Kaiserslautern</p> <p style="text-align: center;">Hertelsbrunnenring 20<br/>67657 Kaiserslautern</p>  |   | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <b>WSW &amp; PARTNER GmbH</b><br/>         Reg. 21. Mai 2004<br/>         Datum: 21. Mai 2004<br/>         An: [Signature]<br/>         Betreff: [Signature]<br/>         Tel. 0631-3423200       </div> <p style="text-align: center;">Blue per Fax: 0631-3423200</p> |
| <p style="text-align: center;">Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31.1/24 "Einzelhandel / Dammstraße"</p>  |   |   |
| Ihre Referenzen<br>Unser Zeichen<br>Durchwahl<br>Datum<br>Betrifft  | Herr Strey/Ihr Schreiben vom 22.04.2004<br>PTI 13/ PM-16/ 02017 / Bernd Kittlaus (bitte immer angeben)<br>(06 21) 2 94 - 56 35<br>21. Mai 2004<br>Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Mannheim<br>Nr. 31.1.24 "Einzelhandel Dammstraße/Alter Messplatz"<br>hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  |   |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.</p> <p>Unsere Planungen sehen die Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes entsprechend dem jeweiligen Bedarf vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A. <i>Bernd Kittlaus</i></p> <p>Bernd Kittlaus</p>  |   |   |
| <p>Wir bedanken uns für Ihre Informationen zu folgenden Themen:</p> <p>Wir werden freundlich die gesamte in Frage kommende Stellungnahme entgegennehmen. Es ist unser Ziel die Qualität der Ausarbeitung zu verbessern und die Kosten zu reduzieren.</p> <p>Anmerkung: Bitte achten Sie sich in diesem Fall unbedingt auf den in der Ausschreibung enthaltenen Ausschlussfristen in Verbindung mit...</p> <p>Die weitere Beteiligung am Ausschreibungsverfahren ist nicht erforderlich.</p> |   |   |
| Hausanschrift<br>Postanschrift<br>Telekontakte<br>Konten<br>Aufsichtsrat<br>Vorstand<br>Handelsregister   | Deutsche Telekom AG<br>T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstraße 210-220, 68163 Mannheim<br>68123 Mannheim<br>Telefon: +49 621 294-5752, Telefax: +49 621 294-5754, Internet: www.t-com.de<br>Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 65), Kto.-Nr. 166 150-660<br>Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)<br>Kai-Uwe Ricke (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender),<br>Thomas Holtrop, Dr. Heinz Klinkhammer, René Obermann, Konrad F. Reiss<br>Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt-IdNr. DE 123475223<br>Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000 und DIN EN ISO 14001:1996 |   |

## e) MVV Energie AG (1.10.06 Energieversorgungs- und Umweltkonzepte)

- 6 -

## 6. Prüfatbestand: Umweltrelevante Infrastruktur

| Mögliche Auswirkungen unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (§ 3c UVPG)                                 | Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten |      | eingebracht von | Bemerkungen / zweckmäßige Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen       |
|---|---|------|-----------------|---|
|   | ja  | nein |                 |   |
| 6.1 Abwasserentsorgung  |   |      |                 |   |
| 6.2 Abfallentsorgung  |   |      |                 |   |
| 6.3 Abfälle, die bei der Maßnahme selbst entstehen  |   |      |                 |   |
| 6.4 Abfälle, die als Folge der Maßnahme entstehen   |   |      |                 |   |
| 6.5 Energieversorgung (Erdgas, Fernwärme, alternative Energiequellen)   |   | x    | MVV             | Das Plangebiet kann leitungsgebunden mit Energie versorgt werden.         |
| 6.6 ÖPNV  |   |      |                 |   |
| 6.7 Individualverkehr   |   |      |                 |   |
| 6.8 Auswirkung der Erschließungsplanung und Gebäudeanordnung auf den künftigen Energieverbrauch (Optimierungsmöglichkeiten)                   |   |      |                 |   |
| 6.9 Sonstiges   |   |      |                 |   |
| 6.8 Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten  |   |      |                 |   |
| 6.8.1 Zuordnung zu Vorzugsgebieten für leitungsgebundene Energieträger  |   |      | MVV             | Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im FW-Vorzugsgebiet. |
| 6.8.2 Ermittlung des Trink- und Brauchwasserbedarfs   |   |      |                 |   |
| 6.8.3 Kennzeichnung von Schutzflächen und ggf. Nutzungseinschränkungen für bestehende oder geplante Versorgungsleitungen (auch Freileitungen) |   |      |                 |   |
| 6.8.4 Darstellung von vorhandenen und geplanten Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gemäß Planzeichenverordnung)                    |   |      |                 |   |
| 6.8.5 Darstellung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß Planzeichenverordnung)                                 |   |      |                 |   |
| 6.8.6 Berücksichtigung des Radverkehrs  |   |      |                 |   |
| 6.8.7 Fußgängerfreundliche Bereiche (Verkehrsberuhigung durch Verlagerung)  |   |      |                 |   |
| 6.8.8 Tangierende (vorhandene + geplante) Straßen und deren künftige Verkehrsbelastung  |   |      |                 |   |

**f) MVV Energie AG (6.22 Rohrnetze/Anlagen)**



Rohrnetze / Anlagen  
MVV 6.22

Sachbearbeiter:  
Hr. Demmerle

Lfd.Nr.: 9134  
Mannheim, den 24.06.2004  
Tel. (0621) 290-2062 / FAX (0621) 290-3237

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Mannheim Nr. 31.1.24  
„Einzelhandel Dammstraße/Alter Meßplatz“  
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Bezug:** Schreiben WSW & PARTNER GmbH vom 22.04.2004

**Stellungnahme:**

Wir bitten die verspätete Bearbeitung Ihrer Anfrage zu entschuldigen.

Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zum obengenannten Betreff wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31.1.24 sind keine Gas-, Wasser- u. Fernwärmeleitungen unseres Unternehmens verlegt.

V.g. Versorgungsleitungen sind ausschließlich im Straßenbereich der Dammstraße und des Alten Meßplatzes verlegt.

Anbei ein DIN-A3 Bestandsplanausschnitt, M 1:500, unserer Versorgungsleitungen im betreffenden Bereich zur Orientierung.

Wir bitten Sie, uns im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.

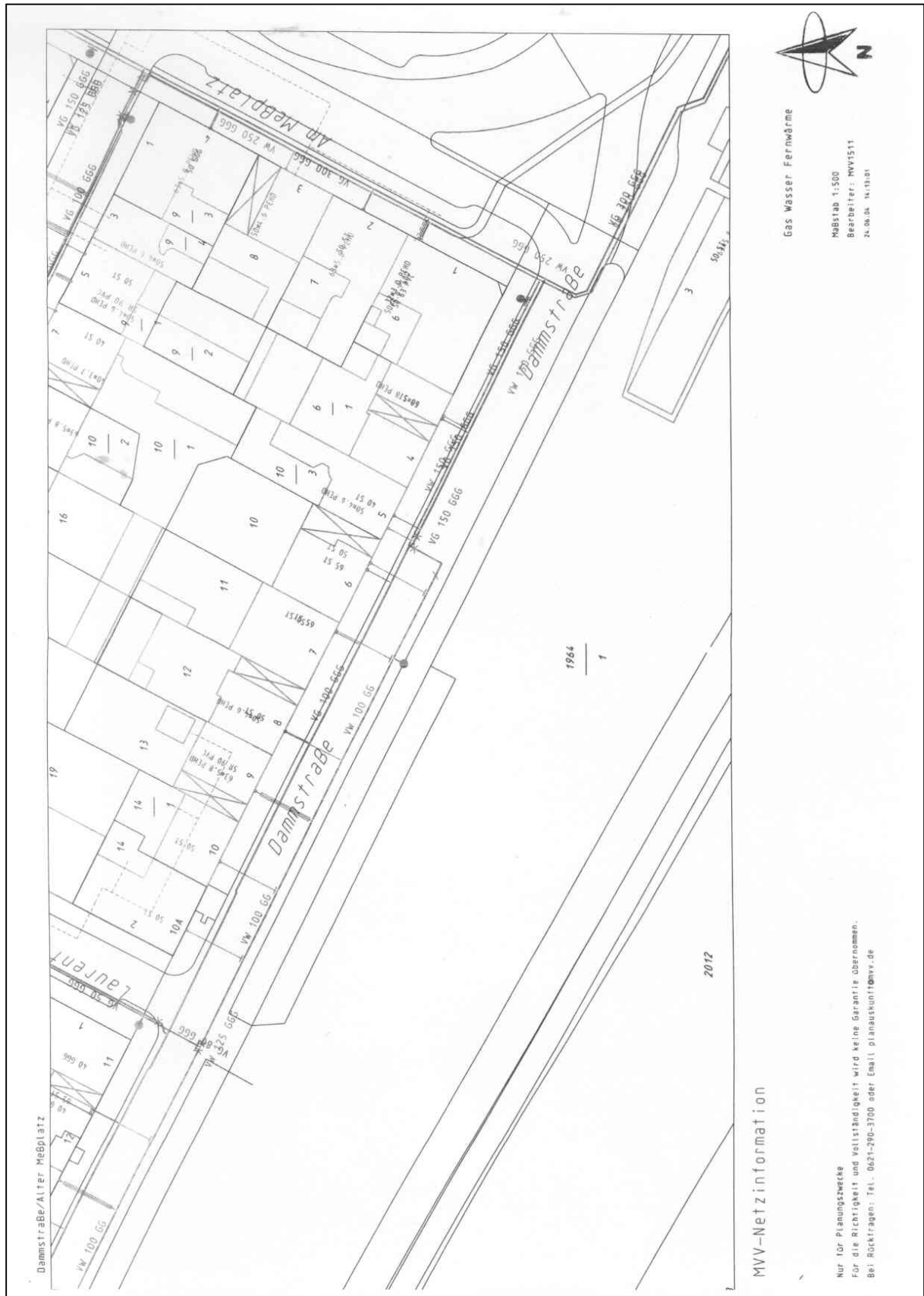
Wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

I. A. *Demmerle*

MVV 6.22

Anlage



**g) MVV Energie AG (6.23 Strom-/Telekommunikationsanlagen/-netze)**

Bereich: Strom-/Telekommunikationsanlagen/-netze Lfd.Nr. 9134

Abt.: Sachbearbeiter/in :  
Tel. Mannheim, den 6.5.2004

6.23 Brandes 290-2309

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Mannheim  
Nr.31.1.24 "Einzelhandel Dammstr./ Alter Messplatz"  
hier : Beteiligung der Träger öffentl. Belange

Vorgang: Schreiben WSW & Partner GmbH vom 22.4.04

**Stellungnahme**

Gegen Ihre Baumaßnahme haben wir keine grundsätzlichen Einwände.

Nach der vorliegenden Planung fallen voraussichtlich keine Kosten für Kabelschutz-bzw. Kabelumlegearbeiten an, sofern der öffentliche Gehweg nicht in Anspruch genommen wird.

Die Stromversorgung bis 200 A (139 kVA) kann aus der gegenüberliegenden Netzstation N 3 ( Dammstr.12 ) erfolgen.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass bei Kreuzungen die vorgeschriebene Kabelüberdeckung von (20 kV-Kabel =0,5m / 1 kV- u. TK-Kabel =0,3m) nicht unterschritten wird. Ebenso sind, bei Parallelverlegung die Mindest - bzw. Schutzabstände (0,5m) zu unseren Leitungen und Versorgungseinrichtungen unbedingt einzuhalten.

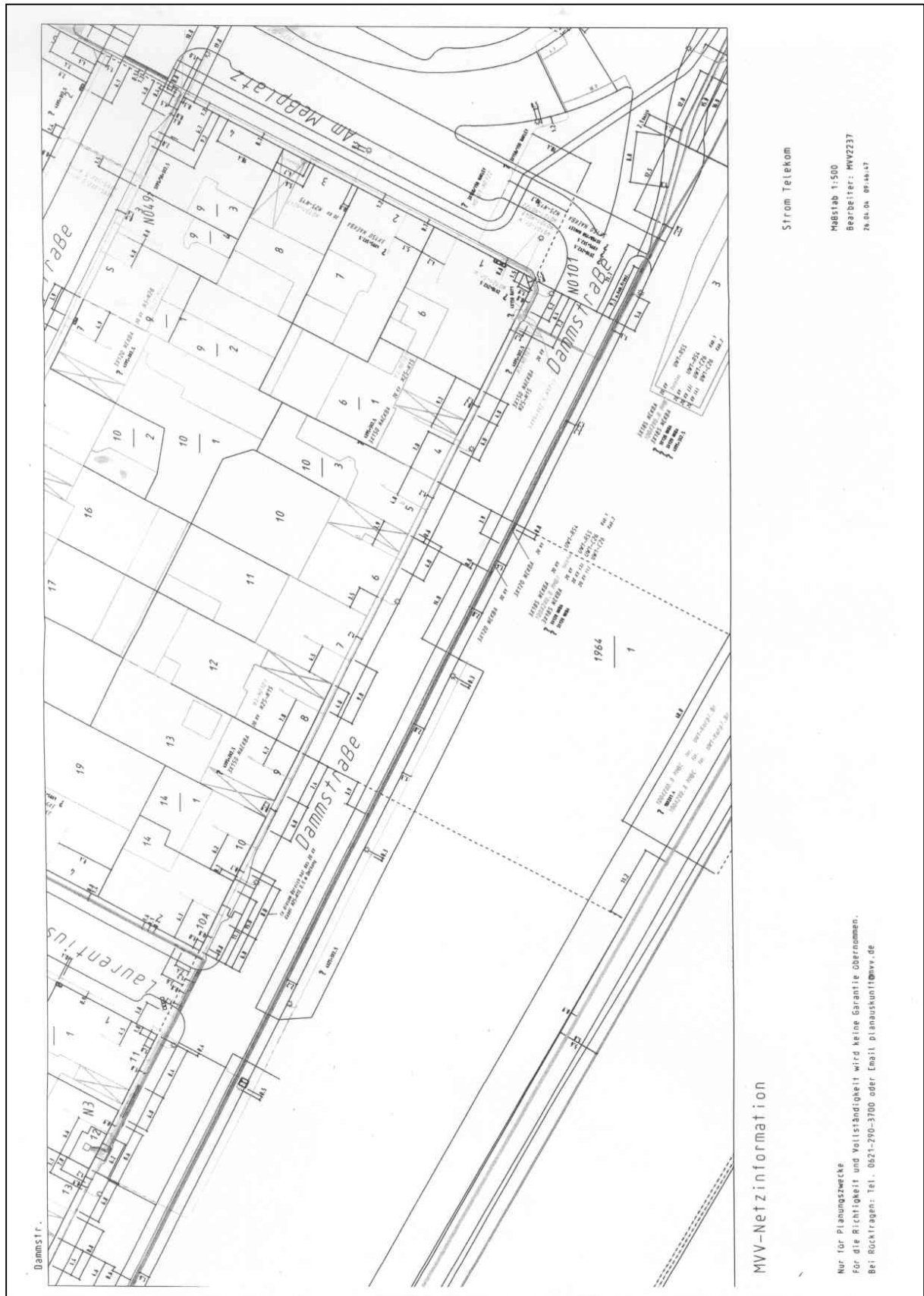
Im Bereich unserer Kabel sind die Grabarbeiten von Hand auszuführen.  
Die bauausführende Firma hat vor Baubeginn die Bestandsunterlagen bei uns einzusehen.

Rechtzeitig vor Baubeginn, sowie bei Kreuzungen und bei Unterschreitung der Mindestabstände zu unseren Kabeln, ist **MVV-E 5.22** ( Tel. 290-2178 ), zu verständigen.

**MVV-E 6.23**



Anlage



**h) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

|   |   |   |
|---|---|---|
|    | <b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART</b><br>Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg               | ⑤   |
|    |   |   |
| <u>Kampfmittelbeseitigungsdienst - Pfaffenwaldring 1 - 70569 Stuttgart</u>  |   |   |
| WSW & Partner GmbH<br>-Herr Strey-<br>Hertelsbrunnenring 20<br><br>67657 Kaiserslautern<br><br>Fax:0631-3423200   | Stuttgart, 26.04.2004<br>Durchwahl 0711 745192- 17<br>Name: Grill<br>Aktenzeichen: 14.1-111.8/MA-1830 |   |
| <b>Antrag auf Überprüfung Einzelhandel Dammstraße/ Alter Messplatz in Mannheim</b>  |   |   |
| <b>Ihr Antrag vom 22.04.2004</b>  |   |   |
| <b>Anlagen -4-</b>  |   |   |
| Sehr geehrte Damen und Herren,  |   |   |
| der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden - Württemberg hat den beantragten Bereich für ein anderes Institut bereits überprüft.<br>Diese Auswertungen erhalten Sie als Anlage.<br>Das Untersuchungsgebiet wurde bombardiert. Das Vorhandensein von Blindgängern kann nicht ausgeschlossen werden.<br>Bei Bohr- und Rammarbeiten sind weitere Schritte zu empfehlen. Um die geeigneten Überprüfungsmaßnahmen festzulegen bitten wir Sie mit uns einen Termin für Ortsbesichtigung festzulegen.<br>Diese Mitteilung kann nicht als Garantie für die Kampfmittelfreiheit gewertet werden. |   |   |
| Mit freundlichen Grüßen   |   |   |
| <br>Grill<br>Fw KMBD   |   |   |
| Postanschrift:<br>Pfaffenwaldring 1<br>70569 Stuttgart  | Telefon: 0711 745192-0<br>Telefax: 0711 745192-29   | X.400: c=DE;a=DBP;p=BWL;o=RPS;s=KBD<br>E-Mail: kbd@rps.bwl.de<br>Internet: www.rp.baden-wuerttemberg.de |
|   |   | Dienstzeiten:<br>Montag : 07.30 - 16.00<br>Di. - Do. : 07.00 - 16.00<br>Freitag : 07.00 - 12.00         |



FAX

Seitenanzahl: 3

## REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg



Stuttgart

Stuttgart, 14.12.2001

Durchwahl (07 11) 74 51 92- 16

Name: S. Müller

Aktenzeichen: 14.1-1115.8/MA-1616

Karte: 6416.18

**Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung**  
**Mannheim-Neckarstadt, eh. EG und Güterhalle, Dammstraße, Flst.: 1964/1**  
**Ihr Schreiben vom 28.08.2001** **Ihr Zeichen: JT**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit den nachfolgend aufgeführten Luftbildern durchgeführt.

| Archiv-Nr. | Datum    | Bild-Nr.  | Archiv-Nr. | Datum    | Bild-Nr.  |
|------------|----------|-----------|------------|----------|-----------|
| 016        | 09.11.41 | 1710-1712 | 199        | 11.09.44 | 3158-3159 |
| 051        | 18.04.43 | 5093-5094 | 236        | 18.11.44 | 3010-3011 |
| 064        | 17.10.43 | 3034-3035 | 317        | 14.02.45 | 4328      |
| 066        | 29.11.44 | 4006-4007 | 334        | 02.03.45 | 4038-4039 |
| 113        | 27.05.44 | 4008-4009 | 392        | 21.03.45 | 3060-3061 |

**Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet!**

**Die Aussagen beziehen sich auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen!**

**Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.**

**Ergebnis:**

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden (s. Anlage).

Wir bitten um **Stellungnahme innerhalb der nächsten 6 Monate**.

Sollten wir von Ihnen innerhalb dieser Frist keine Nachricht erhalten, schließen wir den Vorgang ab.

Mit freundlichen Grüßen

Postanschrift:  
 Pfaffenwäldring 1  
 70569 Stuttgart

Telefon: (07 11) 74 51 92-0  
 Telefax: (07 11) 74 51 92-29

X.400: c=DE;a=BBF;p=BWL;o=RPS;s=KBD  
 E-Mail: kbd@rps.bwl.de  
 Internet: www.rp.baden-wuerttemberg.de

Dienstzeiten:  
 Montag : 07.30 - 16.00  
 Di. - Do. : 07.00 - 16.00  
 Freitag : 07.00 - 12.00



Anlage zu Az.: 14.1-1115.8 /MA-1616

Luftbildauswertung  
14.12.2001  
S. Müller

**Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Luftbilder:**

Mannhei-Neckarstadt, eh. EG u. Güterhalle

Dammstraße

Flst.: 1964/1

Karte: 6416.18 GK-R: 34617005484500

Regierungspräsidium  
Stuttgart  
-Kampfmittelbeseitigungsdienst-  
Baden-Württemberg  
Pfaffenwaldring 1  
70569 Stuttgart  
Telefon 0 711 / 74 51 92-0  
Fax 0 711 / 74 51 92-29

*M. J.*

**Auswertung**

ja nein

Bereich bombardiert (Sprengbomben)

X

Bebauung zerstört (Bestand 1945) luftsichtig

X

**Maßnahmen:**

**Weitere Maßnahmen sind erforderlich.**

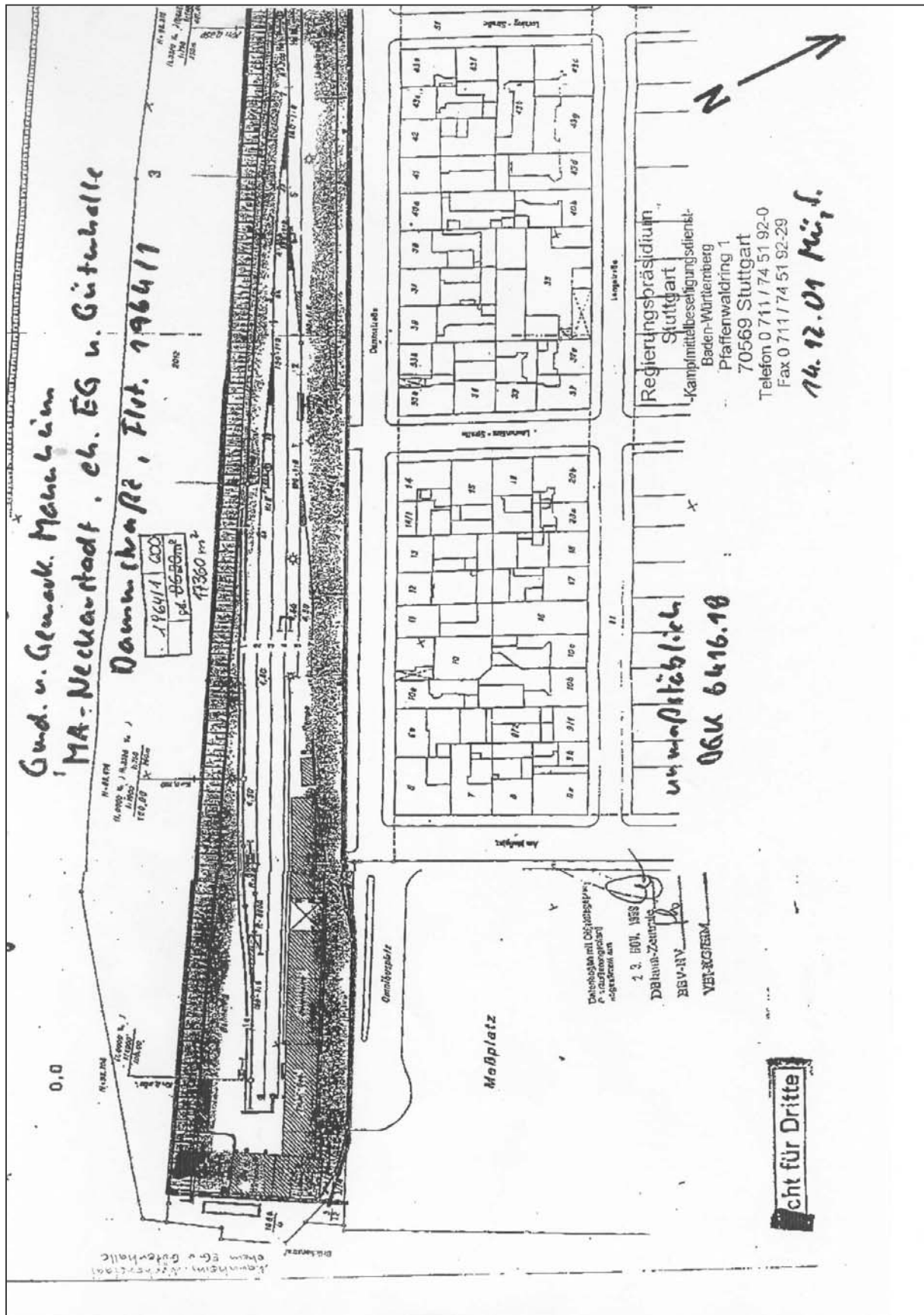
Um die geeigneten Überprüfungsmaßnahmen festzulegen bitten wir Sie mit uns (Tel.: 0711/745192-13) einen Termin für eine Ortsbesichtigung abzusprechen.

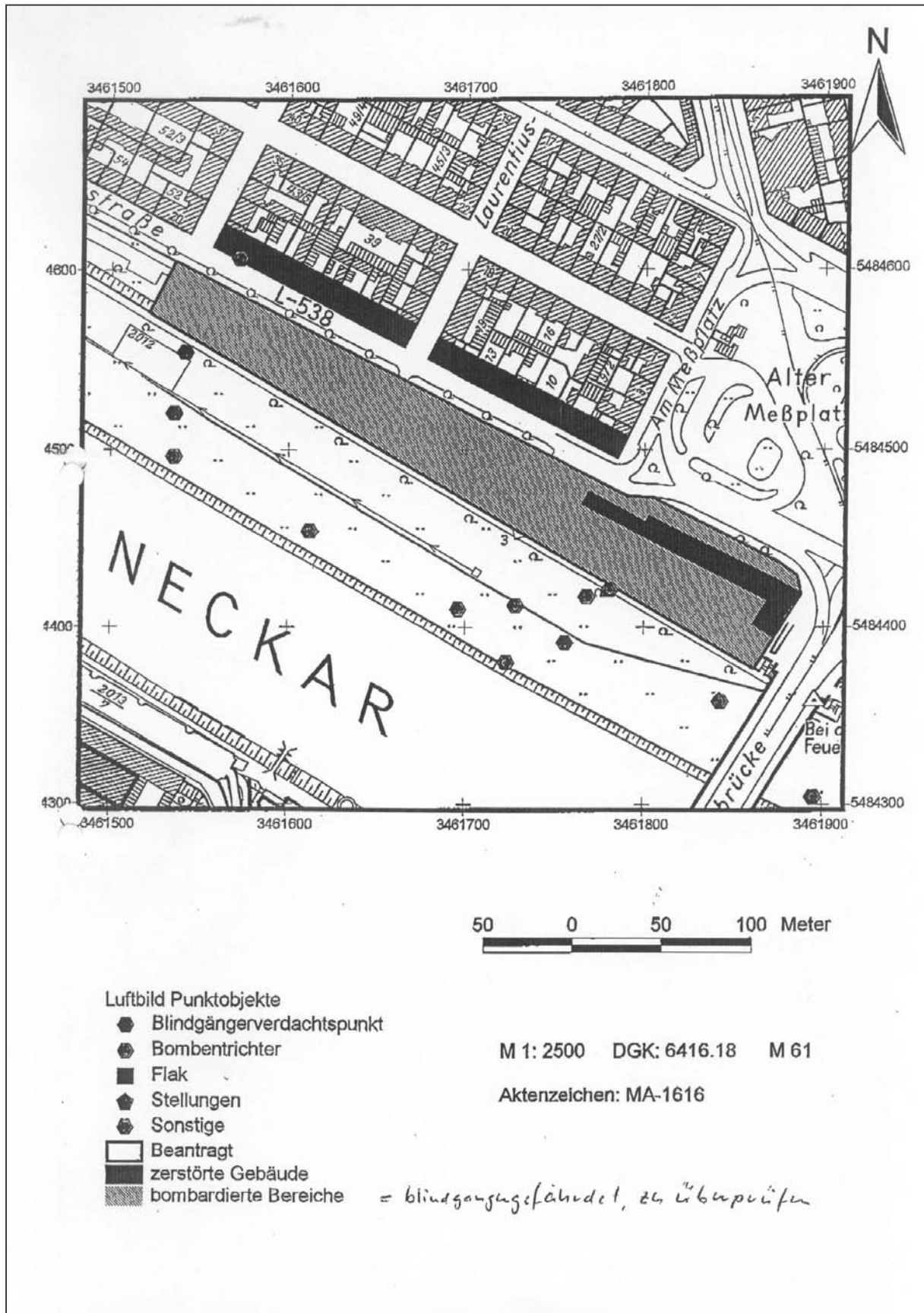
**Bemerkung:**

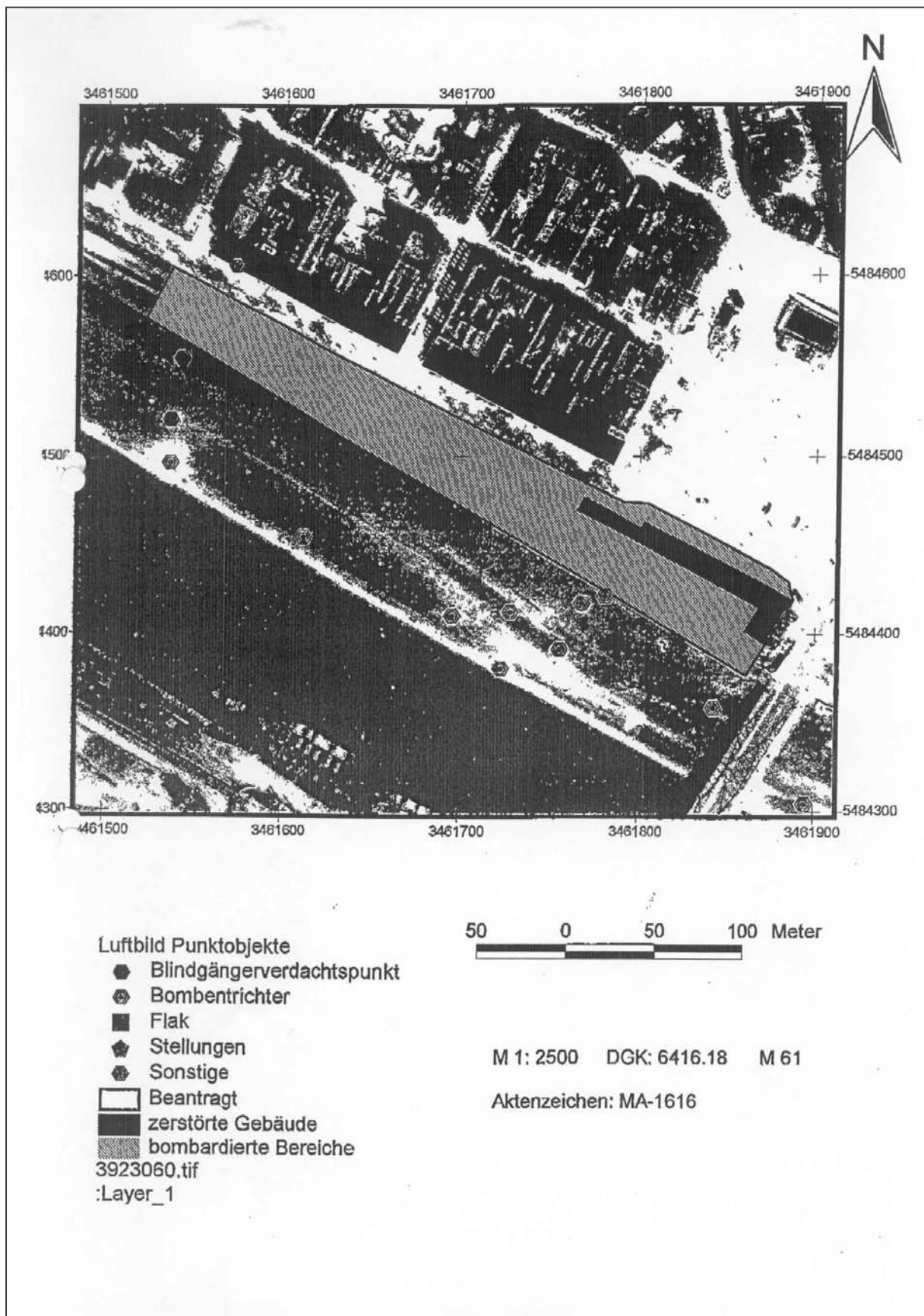
Auf den Luftbildern haben wir im Untersuchungsbereich Hinweise auf Bombardierung mit Sprengbomben festgestellt. Der Bereich wurde mehrfach bombardiert.  
Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann nicht ausgeschlossen werden.

**Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.**

Anlage: Kartenausschnitt

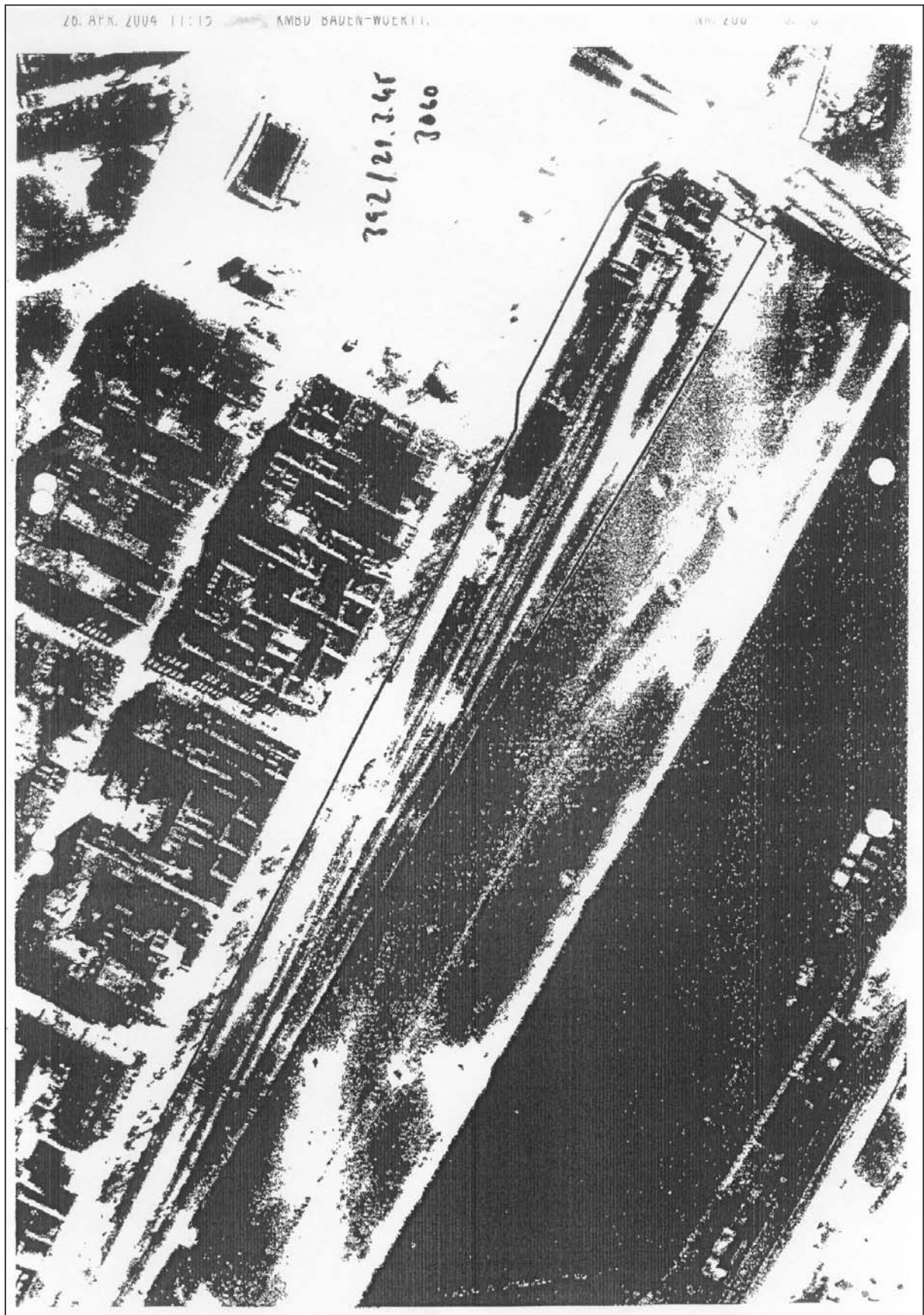












## i) Stadt Mannheim, FB 37 Feuerwehr und Katastrophenschutz

|  |  |   |                     |
|--|--|---|---------------------|
| 37 - Feuerwehr und Katastrophenschutz  |  | FACHBEREICH STÄDTEBAU                                     |                     |
| Dezernat IV<br>Planung, Bauen, Umweltschutz<br>und Stadtentwicklung                    |  | Eing.: 11. JUNI 2004                                      |                     |
| Datum und Zeichen Ihres Schreibens<br>Na/PG 2007 Frau Nachtweg                         |  | Geschäftszeichen/Sachbearbeitung<br>37.2 / Herr Hettinger | Telefon<br>5993-126 |
| Betreff<br><b>Bebauungsplan „Einzelhandel Neuer Messplatz“</b><br>Plan Nummer: 31.1.24 |  | Tag<br>09.06.2004   |                     |

**Zu den geplanten Maßnahmen nehmen wir wie folgt Stellung:**

1. Zur Lage des Gebäudes und der Nutzung für den Einzelhandel bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.
2. Aus Sicht der Feuerwehr bestehen jedoch Bedenken zur Verkehrsanbindung. Die alleinige Zufahrt über den Parkplatz ist aus Sicht der Feuerwehr so nicht tragbar. Für das Gelände ist eine Feuerwehruzufahrt in Höhe des Eingangsbereiches des geplanten Einkaufsmarktes mit direkter Anbindung an die Dammstrasse erforderlich und herzustellen.

Als Grundlage für die Abmessungen und Ausführung von **Feuerwehrflächen** ist die "Verwaltungsvorschrift Feuerwehrflächen" des Innenministeriums vom 11.08.1988, zuletzt geändert v. 21.11.1997 (GABl S 690) in Verbindung mit der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) heranzuziehen. Abweichend davon muß jedoch eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen von 22 t Gesamtgewicht möglich sein (§ 15 LBO, § 2 LBOAVO).

Feuerwehruzufahrten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 mit der Aufschrift **„Feuerwehruzufahrt“** zu kennzeichnen. Die Hinweisschilder sind in einer Mindestgröße von 210 mm x 594 mm herzustellen und so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sind.

3. Die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Rohrnetz muß jederzeit möglich sein, Hydranten sind freizuhalten und dürfen nicht direkt unter Stellflächen liegen.
4. Zufahrten zu notwendigen Grundstückseinfahrten (Feuerwehruzufahrten, Zufahrten für die Feuerwehr usw.) und Straßeneinfahrten sind jederzeit offenzuhalten.

*Hettinger*  
Hettinger

STADT MANNHEIM  
Fachbereich Städtebau  
Postfach 10 00 35  
68133 MANNHEIM  
an Hr. Rüfemer.  
Jefu.  
D. Nachtweg  
17.06.04

11/06/04 11:13 FAX +49 621 2937273

## j) Stadt Mannheim, FB 61.2.4 Lärmschutz

③

Amt  
61.2.4

An 61.2.2

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
RNA/

Geschäftszeichen/Sachbearbeitung  
61.2.4 / Kispert

Telefon  
7318

Tag

bitte per Fax: 06 21 / 2 93-7273

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Mannheim Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße/Alter Messplatz“  
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der Anhörung der TÖB nehmen wir zum Thema „Lärm“ wie folgt Stellung:

**Seite 9 der Begründung bitte letzten Absatz ergänzen**  
Punkt 5.1.4 / Schutzgut Mensch/a) Lärm

- Das Plangebiet wie auch die nördlich anschließende Bebauung entlang der Dammstraße wird heute durch den Verkehr auf der Dammstraße mit ca. 6900 Kfz/24h und zukünftig mit ca. 7160 Kfz/24h stark belastet

**Seite 10 der Begründung bitte Aussagen zum Parkplatz überprüfen**

- Die Anzahl der Stellplätze stellt sich wie folgt dar:
- heute: ca. 94 öffentliche Parkplätze plus ca. 126 private Stellplätze
- zukünftig: ca. 125 private Stellplätze, die nachts der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden soll.  
Voraussetzung ist aber, dass der Lidl-Parkplatz im Nachtzeitraum nach den Straßengesetzen öffentlich gewidmet wird.

Zur Klärung der Frage öffentlicher oder nicht öffentlicher Parkplatz hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 27.08.1998, Az. 4 C 5/98, festgestellt, dass Parkplätze nicht schon dann öffentlich sind, wenn sie der Öffentlichkeit zur Benutzung offen stehen, sondern erst dann, wenn sie nach den Straßengesetzen öffentlich gewidmet sind.

Ein Privatparkplatz wird stenger beurteilt als ein öffentlicher Parkplatz. Laut Aussage des Lärm-Gutachters sind die Anforderungen an den Schallschutz im benachbarten allgemeinen Wohngebiet entlang der Dammstraße nicht eingehalten, wenn die Beurteilung nach TA Lärm erfolgt.

i.A.

Z.d.A. 61.10.24.13



k) Stadt Mannheim, FB 63 Baurecht und Umweltschutz

4

BAURECHT UND UMWELTSCHUTZ

In der Planzelle ist Anfangs zum GOP ist angedacht, dass für ...

Artikeln / Sonderregeln

Stadt Mannheim • FB Baurecht u. Umweltschutz • Postfach 10 00 35 • 68133 Mannheim

Planungsbüro  
WSW & Partner GmbH  
Hertelsbrunnenring 20  
67657 Kaiserlautern



**STADTMANNHEIM<sup>2</sup>**

Fachbereich Baurecht und  
Umweltschutz

Telefon Zentrale (0621) 29 30  
Dienstgebäude: Collinstraße 1, 3. OG

Für Sie zuständig:  
**Herr Müller**  
Telefon: (06 21) 2 93-7433  
Telefax: (06 21) 293 - 7414  
E-Mail: FB63@mannheim.de

Termine nach telefonischer Vereinbarung

**Datum: 21.05.2004**

WSW & PARTNER GmbH

26. MAI 2004

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.  
31.1.24 "Einzelhandel Dammstraße /  
Alter Messplatz"**

Sehr geehrter Herr Strey,

die Stadt Mannheim –Fachbereich Umweltschutz- gibt für den Teilbereich Umwelt folgende  
Stellungnahme ab:

**Wasser- und Abfallrecht:**

Wasserrechtlich bestehen gegen den B-Plan keine Bedenken. Sollten jedoch dezentrale  
Entwässerungen angedacht sein, ist darauf hinzuweisen, dass unabhängig zur Baugenehmigung  
ein wasserrechtlicher Antrag gestellt werden muss.

**Naturschutz:**

Gegen die Abgrenzung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen aus  
naturschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Entgegen den Aussagen unter 1.1 in der Begründung und  
1.3 des GOP überplant das Gebiet das bestehende LSG „Unterer Neckar“. Die Grenze des LSG  
ist die Oberkante der Dammböschung. Wir bitten, den B-Plan entsprechend anzupassen.

Unter 3.5 der Begründung des 1.3 des GOP sind noch Aussagen zu Anhang IV-Arten der FFH  
erforderlich.

Aktenzeichen: 20040832/63.2-WA  
Grundstück:  
Vorhaben:

Vorhabenbezogener Bebauungspla  
Messplatz, hier: Beteiligung der Trä  
öffentlicher Belange

Ihr Zeichen:

...

Nächstgelegene Haltestellen für Stadtbahn:  
Neckartor, Kurpfalzbrücke,  
Gewerkschaftshaus, Nationaltheater;  
für OEG: Collini-Center, Nationaltheater;  
nächstgelegene öffentliche  
Parkmöglichkeit - auch für Behinderte:  
Parkplatz Collini-Center (15 Min. kostenfrei)

Sie erreichen uns fermündlich:  
Mo. - Do.: 9.00-12.00 u. 14.00-15.00 Uhr,  
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:  
Sparkasse Rhein Neckar Nord  
(BLZ 670 505 05) Kto.-Nr. 30201 370  
Postbank Karlsruhe  
(BLZ 660 100 75) Nr. 166 00-756

FB BAURECHT UND UMWELTSCHUTZ

- 2 -

Az.: 20040832

In der Pflanzliste im Anhang zum GOP ist aufzunehmen, dass nur gebietsheimische Gehölze aus naturräumlichen Beständen nach § 29a Naturschutzgesetz B-W zu verwenden sind.

#### Altlasten / Bodenschutz:

Im Plangebiet befinden sich mehrere altlastverdächtige Flächen, die noch nicht erkundet sind. Untergrunduntersuchungen sind hier in Absprache mit dem Fachbereich Baurecht und Umweltschutz –Team Altlasten- erforderlich.

#### Wasser- und Abfalltechnik:

In Ergänzung zur Stellungnahme Wasserrecht wird darauf hingewiesen, dass sich der B-Plan bis in das Überschwemmungsgebiet des Neckars erstreckt. Sollten Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet geplant sein, bedürfen diese der wasserrechtlichen Genehmigung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*[Handwritten Signature]*

Schönberg-Post-Box

die Stadt Mannheim –Fachbereich Umweltschutz- gibt für den Teilbereich Umwelt folgende Stellungnahme:

#### Wasser- und Abfalltechnik:

Wasserrechtlich bestehen gegen den B-Plan keine Bedenken. Sollten jedoch einzelne Entwässerungen angedacht sein, ist darauf hinzuweisen, dass unabhängig der Baugartengruppe ein baurechtlicher Antrag gestellt werden muss.

#### Bodenschutz:

Gegen die Abgrenzung des sog. vorhabenbezogenen Geltungsbereichs besteht die naturschutzrechtliche Bedenken. Entgegen den Aussagen unter 1.1 in der Begründung unter 1.3 des GOP (die plan der B-Plan nur das bestehende 1,5 ha „Alteck“ umfasst). Die Grenze des 1,5 ha ist die Grenze der Gemarkung. Wir bitten, den B-Plan entsprechend anzupassen.

Unter 2.5 der Begründung des 1.3 des GOP sind noch Angaben zu Anhang IV Absatz der FFH erforderlich.

Naturschutzamt Mannheim  
Herrn Dr. Grottel  
Grafenstraße 10, 68161 Mannheim  
St. 06 21 23 12 34 56  
Telefon: 06 21 23 12 34 56  
Telefax: 06 21 23 12 34 56  
E-Mail: grottel@nsh.mannheim.de


Umweltamt Mannheim  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel

Umweltamt Mannheim  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel  
Herrn Dr. Grottel

## I) Stadt Mannheim, FB 64.3 Wohnen und Stadterneuerung

Stadt Mannheim | FB 64 | Postfach 10 30 51 | 68030 Mannheim

Fachbereich 61.2  
Herrn Staible



**STADTMANNHEIM<sup>2</sup>**

Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

Herr Zingler  
Zi. 506  
E 2, 15  
68159 Mannheim  
Tel. 0621 293-7859  
Fax 0621 293-7800  
wohnen@mannheim.de  
10.05.2004

FACHBEREICH STÄDTEBAU

Eing.: 1 1. MAI 2004

|     |      |
|-----|------|
| FBL | Abt. |
|     | 61.2 |

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31.1.24 "Einzelhandel Dammstraße/Alter Meßplatz" hier: Stellungnahme**  
Unser Zeichen: 64.3

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Alter Meßplatz/Kurpfalzkreisel“. Das 2007-Projekt „Alter Meßplatz/Kurpfalzkreisel“ wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 15.04.2003 mit einer Finanzhilfe von 2,5 Mio. € in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen.

Der Erwerb einer ca. 3.147 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1964/1 als öffentliche Fläche, die im Westen an das Plangebiet angrenzt, soll im Rahmen des LSP gefördert werden.

*Wim*

Sprechzeiten:  
Montag-Mittwoch von 8.00 Uhr - 15.00 Uhr  
Donnerstag von 13.00 Uhr - 17.00 Uhr

E2, 15  
68159 Mannheim  
Telefon 0621 293-0 (Zentrale)  
[www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

Sparkasse Rhein Neckar Nord  
BLZ 670 505 05 | Kto.-Nr. 302 013 70  
SWIFT-CODE: MANSDE66  
IBAN: DE63 6705 0505 0030 2013 70  
Postbank Karlsruhe  
BLZ 660 100 75 | Kto.-Nr. 166 00 756  
SWIFT-CODE: PBNKDEFF660  
IBAN: DE66 6601 0075 0016 6007 56

## m) Stadt Mannheim, FB 70 Abfallwirtschaft

Kopie erhalten zur Kenntnis  
 WSW, Streif  
 06.32 Hr. Heitz  
 Na 01.06.04

(2)

## ABFALLWIRTSCHAFT MANNHEIM<sup>1</sup>

Eigenbetrieb  
 Abfallwirtschaft  
 Mannheim  
 Käfertaler Straße 248  
 68167 Mannheim

Eigenbetrieb für Abfallwirtschaft  
 und Stadtreinigung  
 Entsorgungsfachbetrieb

Sachbearbeitung

Telefon (06 21)  
 2 93 - 8334

Telefax (06 21)  
 2 93 - 8376

Datum  
28.05.04

# FAX

**Bitte sofort weiterleiten an:**

|  |  |     |      |  |       |
|--|--|-----|------|--|-------|
| Empfänger<br><br><div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">FB 61.2</div> | FAO/DA REICH STADTBAU<br>Eing: 01. JUNI 2004<br><table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">FBL</td> <td style="width: 50%;">Abl.</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; font-size: 1.5em;">61.28</td> </tr> </table> | FBL | Abl. |  | 61.28 |
| FBL  | Abl.   |     |      |  |       |
|  | 61.28  |     |      |  |       |

Es folgen \_ Seiten (ohne dieses Deckblatt)

Mit der Bitte um

☒ Kenntnisnahme     ☐ Rücknahme     ☐ Weitergabe an: \_\_\_\_\_  
☒ Auswertung     ☐ Original folgt auf dem Postweg  
☒ Verbleib \_\_\_\_\_

Rückantworten bitte direkt an oben angegebene Fax-Nr. senden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 31.1/24 „Einzelhandel / Dammstraße / Alter Messplatz der Stadt Mannheim“

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gem. § 4 BauGB, zugleich Prüfung der Umwelterheblichkeit sowie der Kinderfreundlichkeit u Sozialverträglichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages zur Abfallvermeidung anfallender Erdaushub weitestgehend zur Wiederverfüllung verwendet werden sollte.



### 7.3.2. Hinweise und Anregungen aus der einmonatigen öffentlichen Planauslegung

#### a) Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit



Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit  
c/o Der Paritätische Kreisverband  
Alphornstr. 2a, 68169 Mannheim  
Tel. (0621) 336749-9 oder 14484  
info@barrierefrei-mannheim.de  
www.barrierefrei-mannheim.de



AGB c/o Der Paritätische Alphornstr. 2a 68169 Mannheim

04.01.2005

Stadt Mannheim  
FB Bauverwaltung  
Abt. 6013

Per Fax

#### Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 31.1.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für die Benachrichtigung über die Auslegung des Bebauungsplans und die Zusendung der Unterlagen.

Wir haben Ihre Planung nochmals diskutiert und möchten unsere bisherige Stellungnahme etwas ergänzen.

1. Die gesicherte, barrierefreie Überquerung der Dammstraße auf der Höhe des Eingangs zum neuen Lidl halten wir nach wie vor für erforderlich. Zur Untermuerung möchten wir noch anführen, dass in unmittelbarer Nähe der Spielplatz liegt. Kinder auf dem Weg zum Spielplatz würden diesen gesicherten Überweg ebenfalls nutzen können. Der nächste wäre erst wieder an der Alphornstraße, oder wie sie vorschlagen, am Alten Messplatz. Diesen Umweg wird wohl kaum jemand machen, vor allen Dingen nicht, wenn er gehbehindert ist und hier zum Lidl, auf den Spielplatz oder an den Neckar möchte.
2. Westlich der Kurpfalzbrücke müssen ebenso wie auf der östlichen Seite barrierefreie Wege zur Neckarwiese geschaffen werden. Dies ist unbedingt beim Alten Lidlplatz und auf der Höhe der Alphornstraße erforderlich. Für uns wäre ein weiterer Zugang auf der Höhe der neuen Lidzufahrt wünschenswert, weil hier viel Publikumsverkehr aus der Neckarstadt West zum Neckar hin zu erwarten ist.
3. Auf dem Damm sollte ein breiter Fußgängerweg von der Eisenbahnbrücke bis zur Kurpfalzbrücke durchgehend angelegt werden, der durch den neuen Lidlparkplatz nicht unterbrochen werden darf.

Mit freundlichen Grüßen

für die AG Barrierefreiheit:

  
Edmund Riethmüller  
Tel. (0621) 333527

  
Horst Hembera  
Kreisverband Parität.





## discounter im wald



LIDL-Discounter am Neckarstädter Ufer  
Mannheim, Dammstrasse  
**AJR** Jörg Rügemer Architekten  
Vorentwurfsplanung  
31.03.2004





## Verzeichnis

|   |    |
|---|----|
| <b>Lageplan</b> Interimslösung/ endgültige Lösung | 06 |
| <b>Modellfotos</b> - Übersicht                    | 08 |
| <b>Diagramme</b> - Transformation                 | 10 |
| <b>Konzept</b> - Bauelemente                      | 12 |
| <b>Lageplan</b>                                   | 16 |
| <b>Markenzeichen</b>                              | 18 |
| <b>Gebäudehülle</b>                               | 20 |
| <b>Eingang</b>                                    | 26 |
| <b>Grundriss</b>                                  | 30 |
| <b>Gebäudeschnitt</b>                             | 32 |
| <b>Dachbegrünung</b>                              | 35 |
| <b>Aussenraum</b>                                 | 36 |
| <b>Baumbestand</b>                                | 38 |
| <b>Baumersatz</b>                                 | 40 |
| <b>Parkplatz</b>                                  | 42 |
| <b>Kostenschätzung nach DIN 276</b>               | 44 |

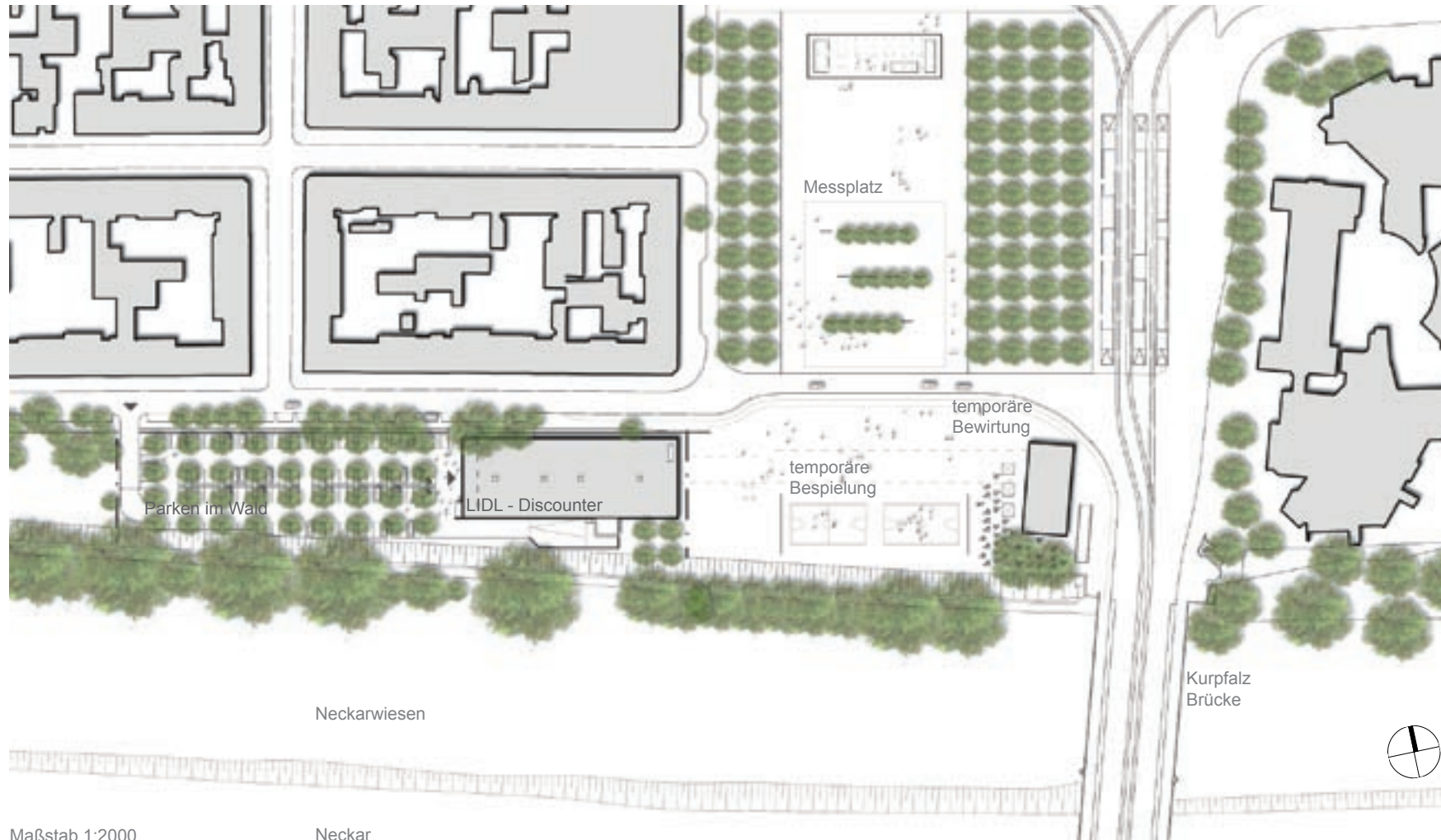




Perspektive Neckarufer mit neuer Uferbebauung

## Urbaner Kontext - 1. Stufe

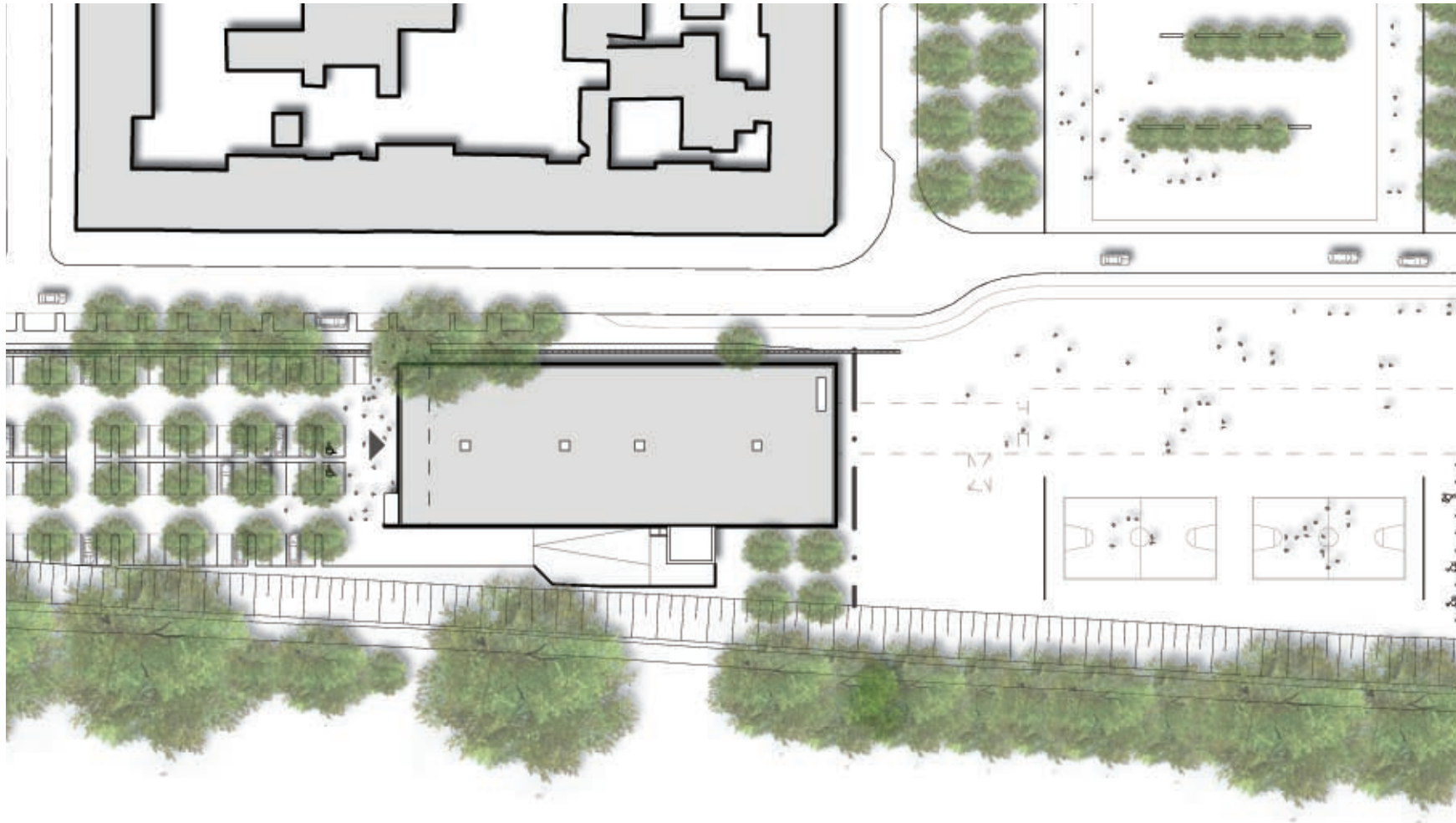
Das Ensemble am Messplatz

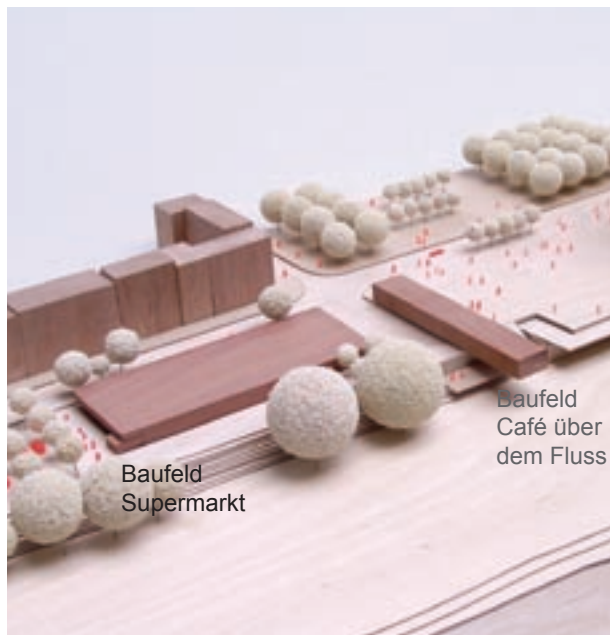


Die aus dem städtebaulichen Wettbewerb Kurpfalzachse Mannheim hervorgegangene Lösung für den Messplatz sieht den Supermarkt im Bereich des bewaldeten Uferstreifens südwestlich des Messplatzes vor. Die Messplatzfläche südlich der Dammstrasse, auf der die bestehenden Lagerhallen abgerissen werden, wird vorerst mit einer Kiesbelag oder einer wassergebundenen Decke belegt, der alte Neckarstädter Bahnhof wird bewirtschaftet.

## Urbaner Kontext - Vision

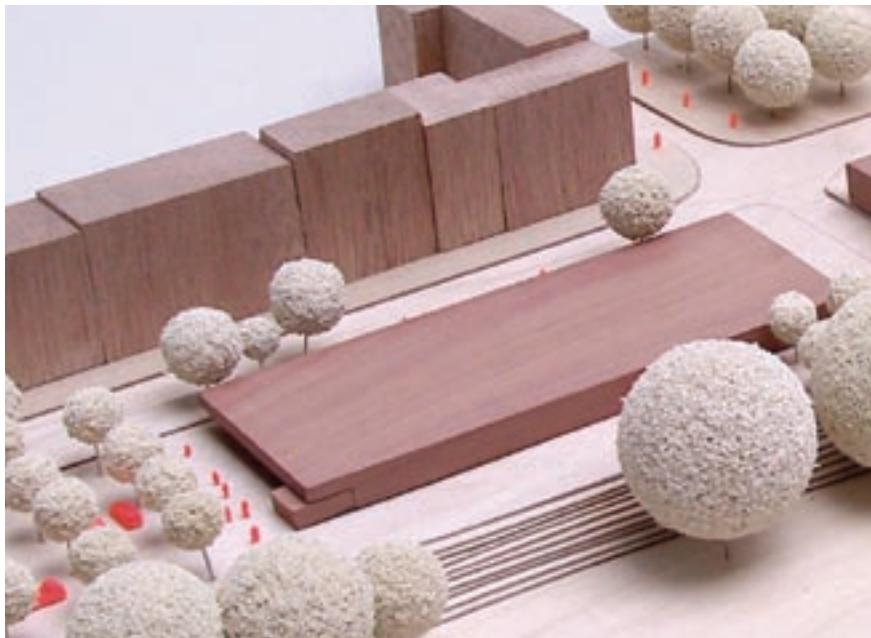
Das Ensemble am Messplatz





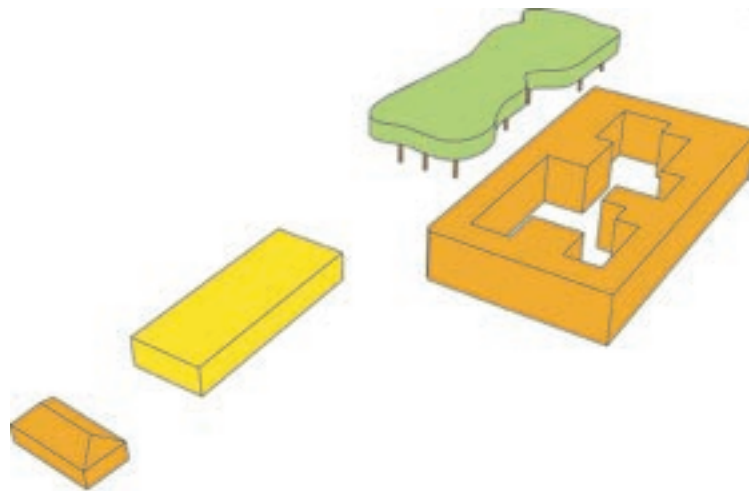
Die Gebäude entlang des Neckarstädter Ufers werden als Gesamtkomposition betrachtet; trotzdem wurde bei der konzeptionellen Entwicklung Wert darauf gelegt, dass jedes Gebäude auch alleine bestehen kann. Beim Baufeld Einzelhandel handelt es sich um eine behutsame Intervention in den bestehenden Waldstreifen, der LIDL-Supermarkt wird das erste realisierte Projekt im Rahmen der Baumaßnahmen für Mannheims 400-Jahres-Stadtjubiläum sein.



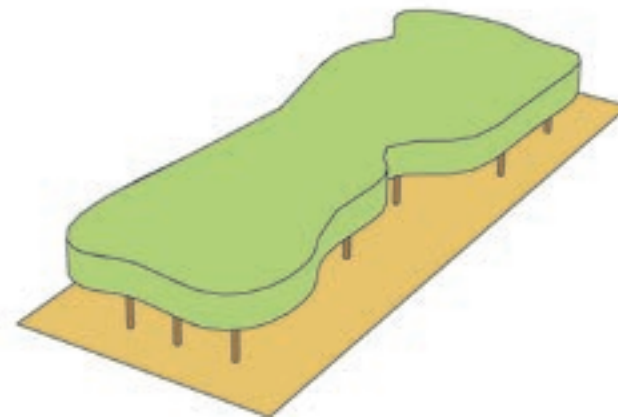


Das Baufeld Cafe über dem Fluß öffnet sich zum Messplatz und nach Süden, eine Terrasse in der Böschung vermittelt Kontakt zu den Neckarwiesen und den dort stattfindenden Aktivitäten.

# Transformation



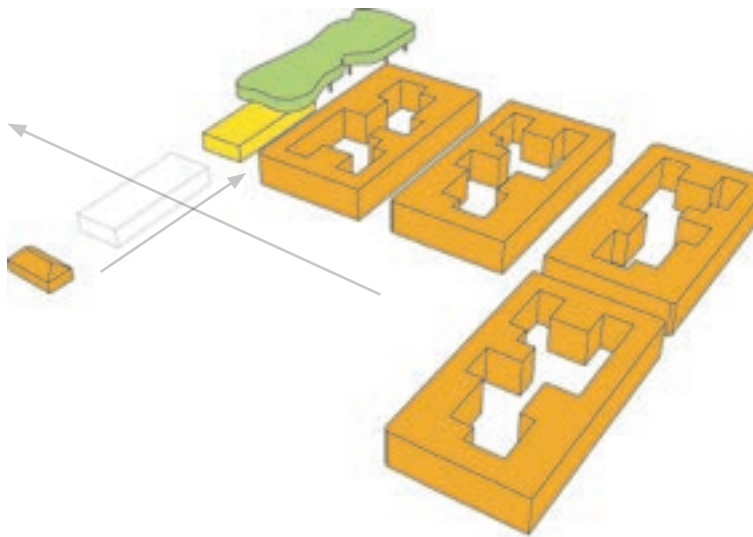
Räumliche Elemente - Bestand



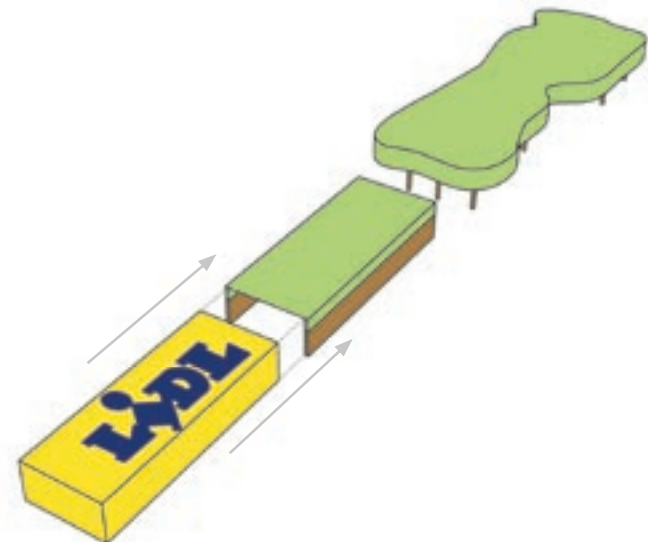
Elemente des Grundstücks

Das Grundstück an der Dammstrasse befindet sich am Übergang zwischen einem waldartigen Baumstreifen und dem lichten Platzbereich des südlichen Messplatzes. Auf der südlichen Seite schliessen die Neckarwiesen an, die ca. fünf Meter tiefer liegen, nördlich begrenzt die Dammstrasse und die Stadtkante das Grundstück. Städteräumlich gesehen befindet sich der Bereich des Grundstücks außerhalb der bebauten Stadt, von daher muss die bauliche Intervention dem Ort behutsam angepasst werden. Der **Supermarkt im Wald** fungiert städtebaulich als Auftakt zu weiteren, im Rahmen einer Studie vorgeschlagenen Gebäuden im Bereich des Neckarstädter Ufers.





**Neuordnung**



**Verpackung**

Die auf dem Grundstück vorgefundenen Elemente des Waldes - Baumkronen, Wald, Boden - bestimmen das Konzept des Supermarktes. Aus diesen Elementen formt sich die Hülle, die den Standard-LIDL-Discounter umhüllt. Der vorgelagerte Parkplatz wird von einem Blätterdach bedeckt. Durch die Verlagerung des Marktes in den Waldstreifen wird der Bezug der Neckarstadt zum Fluß und zur Mannheimer Innenstadt hergestellt.

## Bauelemente



Baumkronen

*gedämpftes Licht*



Lamellenband

Die Gebäudeelemente des LIDL-Discounters werden aus der direkten Umgebung des Grundstücks abgeleitet. Die Gebäudemasse platziert sich zwischen dem lichtdurchfluteten Blätterdach des Waldstreifens entlang des Neckarufers. Die hölzerne Dachkonstruktion stellt eine Abstraktion der vorgefundenen Baumkronen dar. Im Dachbereich fällt durch das umlaufende Band aus Holzlamellen, hinter denen sich Profilglas befindet, natürliches Licht in den Innenraum, ohne diesen im Sommer zusätzlich aufzuheizen. Nachts strahlt der Raum nach Außen. Das Lammellenband strukturiert die Fassade und zeichnet die Konstruktion auf der Außenhaut nach.



**Erboden**

***Basis***



**Naturstein-Gabione**

Die Gebäudemasse leitet sich aus dem Element des Erdboden als massiver, schwerer Findling ab. Als Basis des Supermarktes verleihen die Fassaden dem Gebäude das dafür notwendige Gewicht. Die abschließende Fassadenschicht besteht folgerichtig aus Gabione-Natursteinkörben. Diese sind der tragenden Konstruktion und Wärmedämmung vorgehängt, 12 cm dick und pro Korb ca. 80 kg schwer. Sie lassen den Gebäudekörper wie selbstverständlich aus dem Boden gewachsen erscheinen und bieten für die Fassadenbegrünung einen hervorragenden Untergrund.

## Bauelemente



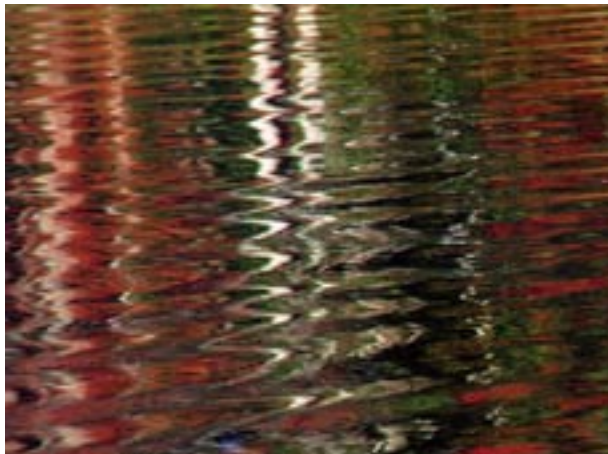
Wald

Zeit



Verwandlung

Nach und nach verwandeln sich die Außenfassaden und passen sich dem Grundstück an. Unauffällige Rankseile aus Edelstahl unterstützen das kleinblättrige Efeu Walthamensis, das die Gebäudemasse mit der Zeit kolonialisiert. Der Supermarkt wird zu einem modellierten Stück des Waldes, einer skulpturalen Interpretation der vorgefundenen Elemente. Die so entstandene Gebäudehülle wirkt sich positiv auf die Energiebilanz des Gebäudes aus und unterstützt damit auch in diesem Zusammenhang das Gesamtkonzept.



Fluß



*Bewegung*

Eingang

Die beständige Bewegung des Neckars spiegelt sich im stetigen Rhythmus und Strom der Kunden vom und zum Supermarkt wieder.



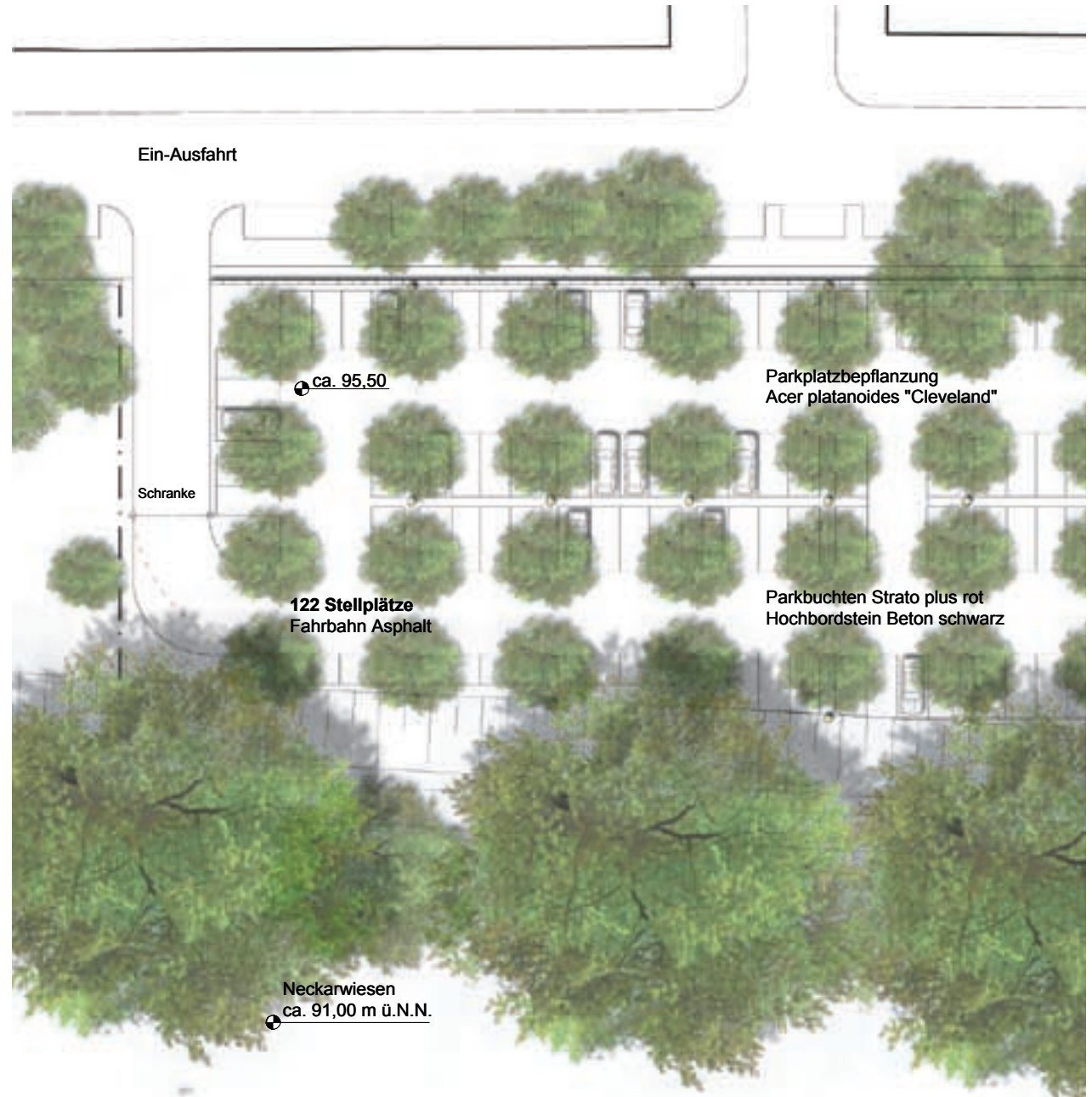
# Lageplan

## Supermarkt und Parkplatz

In der Übersicht wird erkennbar, wie die auf dem Grundstück angeordneten Elemente Parkplatz und Gebäude den Übergang von der Natur zum urbanen Raum kennzeichnen.

122 Stellplätze werden von einem Blätterdach überdeckt und bilden den Auftakt zur Eingangsfassade des LIDL-Marktes. Die Parktaschen sind mit versickerungsfähigen, quadratischen Werksteinen belegt. Aus optischen und Lärmschutzgründen wird der Bereich der Fahrbahnen mit schwarzem Asphalt belegt. Da in diesem Bereich keine externen Leitungen oder Medien verlegt sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Belag nicht geöffnet werden muß und damit über einen langen Zeitraum homogen bleibt. Im mittleren Bereich der Parkplätze ist ein Durchgang für Fußgänger angeordnet.

Maßstab 1:500





# Markenzeichen

## Erkennbarkeit

Die wichtigsten Elemente des Corporate Identity der Firma LIDL sind die Logos und Banner, die, entlang der Dammstraße aufgestellt, deutlich den Supermarkt markieren.



Strassenzeichen

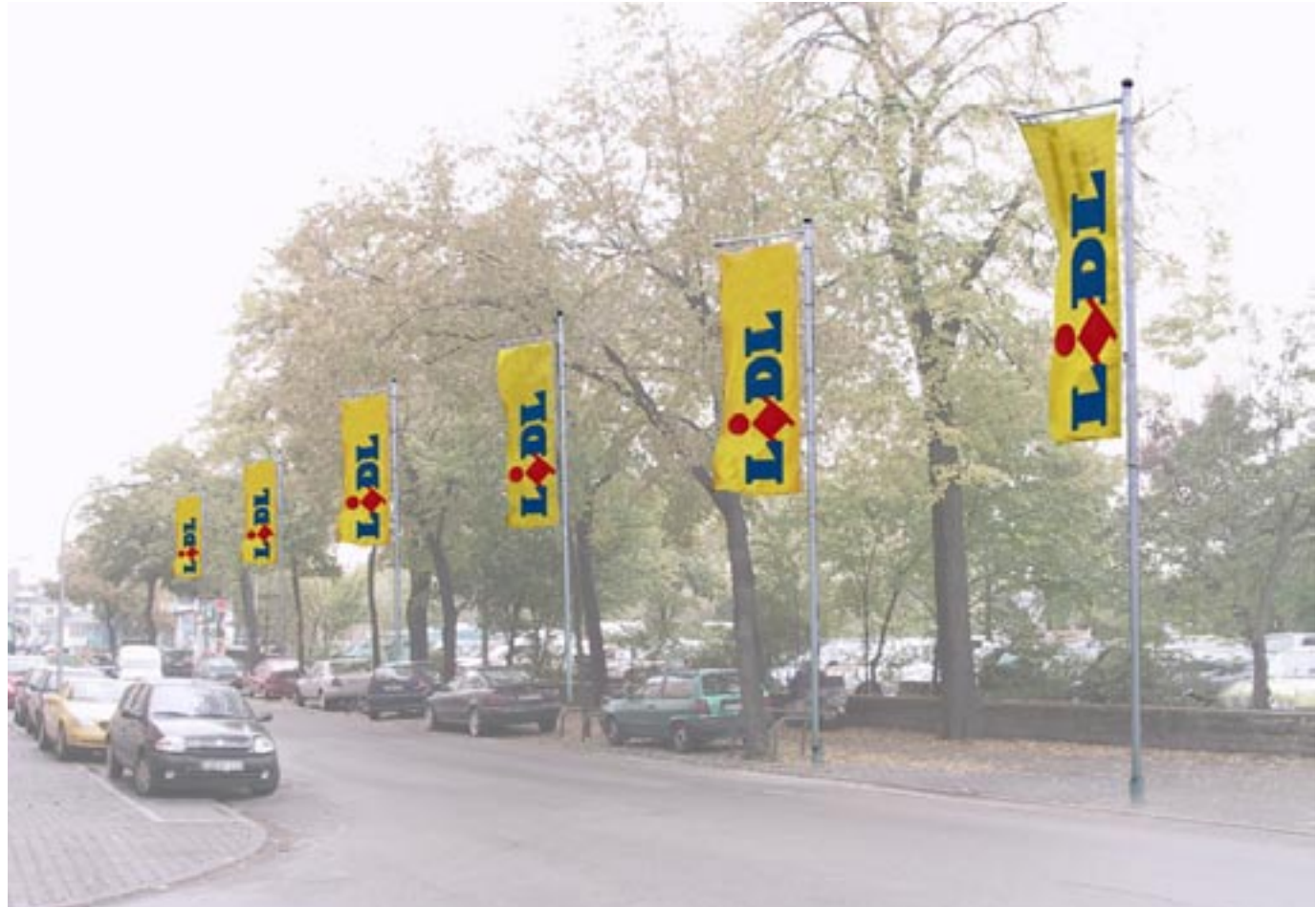


Wegebanner



Einfahrt





Dammstraße

# Gebäudehülle

## Gabione-Fassade mit Holzlamellen

Die horizontale Struktur interpretiert die Standard-LIDL-Fassade mit neuen Materialien aus Gabione-Steinkörben. Die Holzlamellen zeichnen die Dachkonstruktion nach und lassen gedämpftes Licht in den Innenraum des Discounters fallen. Sie bilden entsprechend des Konzepts der Baumkronen den oberen Gebäudeabschluß.



Ansicht von Norden - Dammstrasse

Maßstab 1:100



Eingang mit Backshop

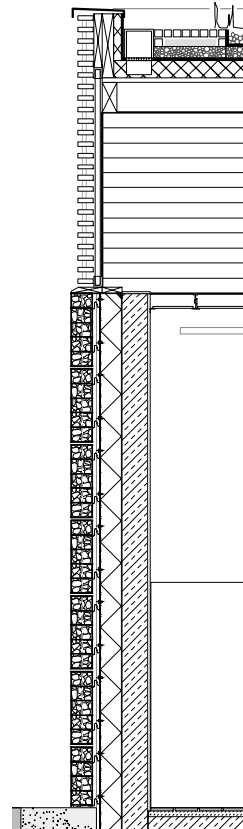
# Gebäudehülle

## Gebäudefassade

Der massive Teil der Fassade wird aus Gabione-Körben hergestellt; diese sorgen als abschließende Schicht zusammen mit der Begrünung für ein wesentlich verbessertes Klimaverhalten des Gebäudes.



Gabione-Stahldrahtkörbe



Fassadenschnitt 1:50



Kleinblättriges Efeu



Fassadengrün

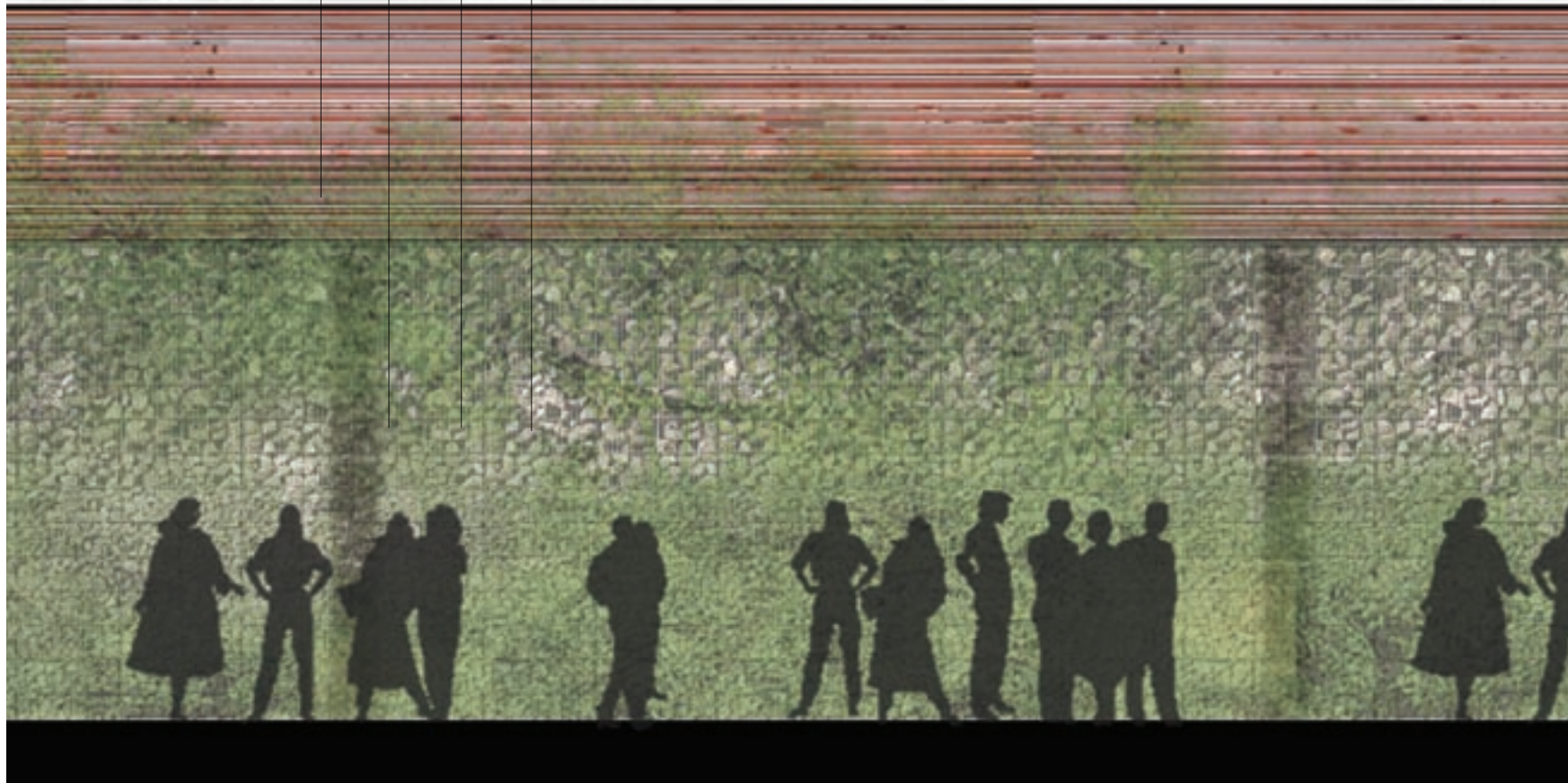
Muschelkalk, hell

Basalt, dunkel

Lamellen, Lärche

**Lisenen**

Die horizontale Gebäudestruktur wird durch eine unterschiedliche Befüllung der Gabionekörbe mit hellem Kalkstein und dunklem Basalt in differenzierte Felder entsprechend des Tragwerksrasters gegliedert.



# Gebäudehülle

## Naturstein - Gabione als Gebäudehaut

Die Hülle aus Naturstein erreicht durch den gezielten Einsatz unterschiedlicher Materialien die gewünschte Lisenenwirkung. Grundsätzlich werden die Körbe mit hellem Muschelkalk befüllt; im Bereich der Stützen wird dunkler Basalt verwendet. Dadurch entsteht der gewünschte, für LIDL typische Fassadenrhythmus.



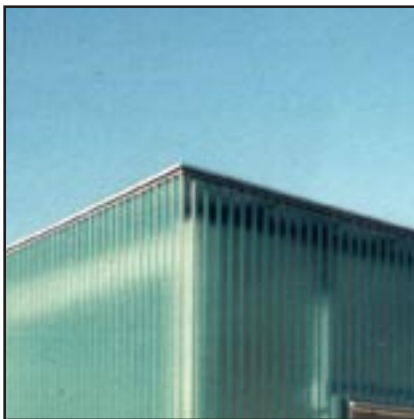
Muschelkalk, hell



Basalt, dunkel

### **Lichtdurchlässige Schicht**

Durch die Verblendung der Profilglasfassade mit Holzlamellen dringt gedämpftes Licht in den Dachraum. Dieses wird von transluzenten Deckenpaneelen, die in die Standard-Rasterdecke eingebaut werden, weiter gestreut. Gleichzeitig verhindern die Deckenpaneele die Verschmutzung des Verkaufsraumes von oben.



**Profilglas**



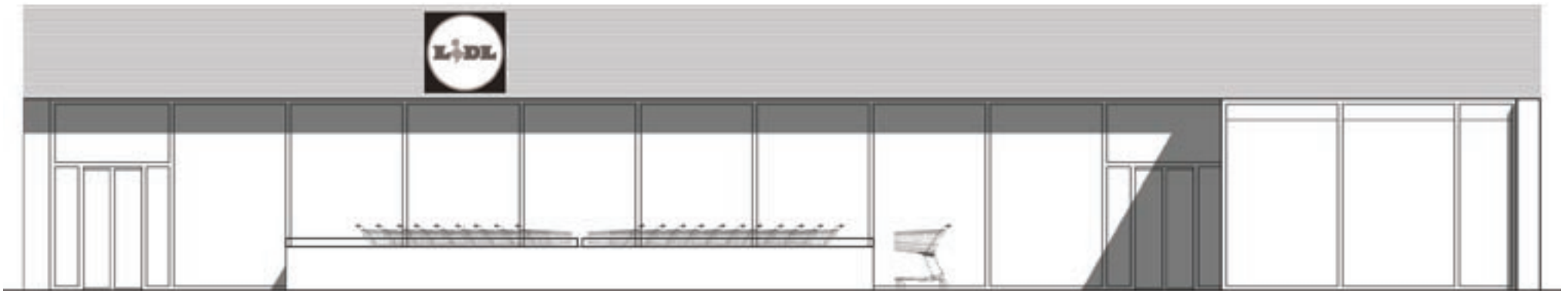
**Lärchenholzleisten**



**Transluzente Innenraumdecke**

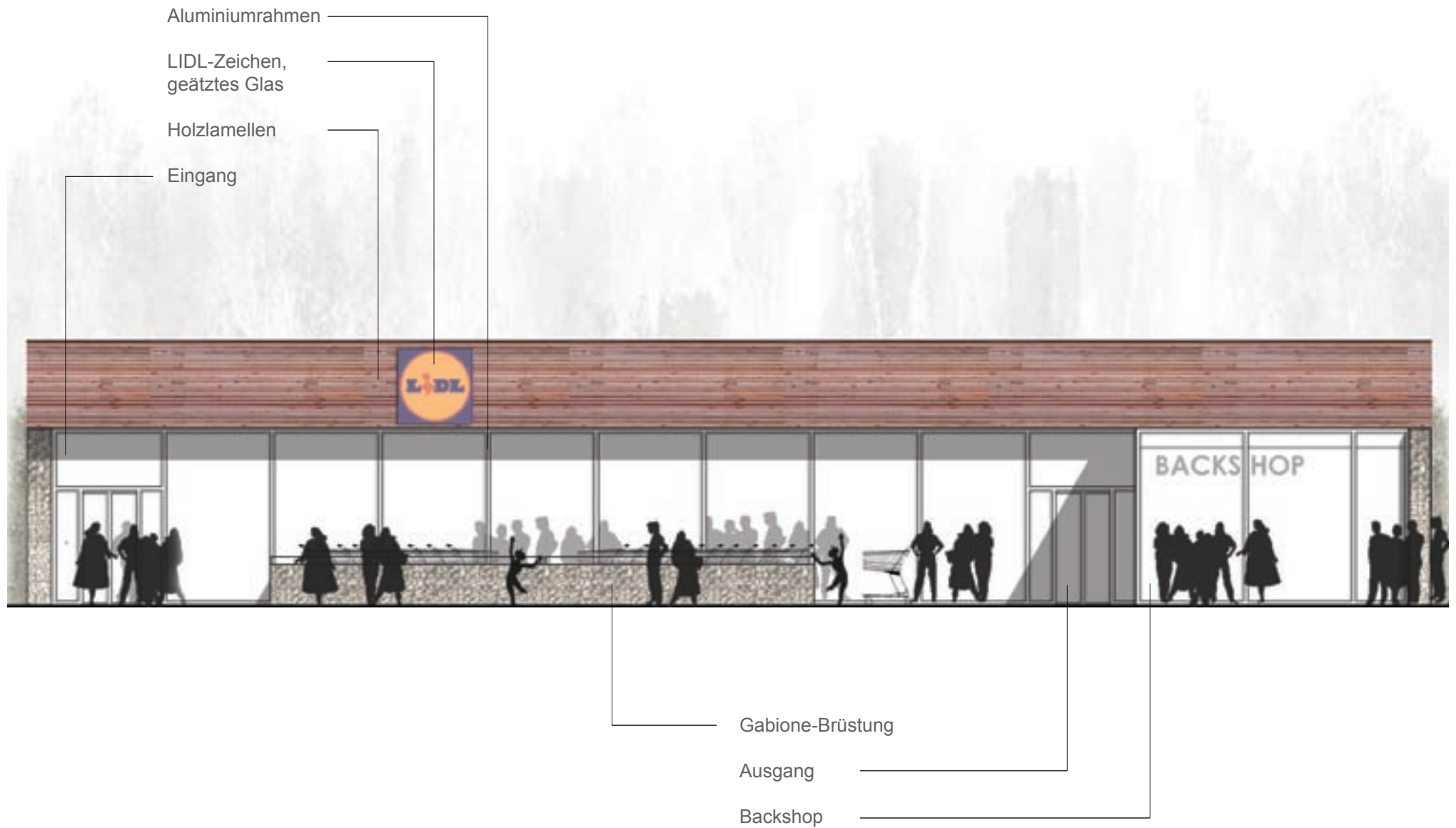
# Eingang

**Konzept der Eingangsfassade** - Gerahmt von Gableneflanken, öffnet sich der LIDL-Markt zum Parkplatz hin und kehrt sein Inneres demonstrativ nach Außen. Im horizontalen Holzlamellenband tritt das LIDL-Logo hinter geätztem Glas in Erscheinung und begrenzt den Baukörper nach oben. Die großzügige Glasfassade wird gegliedert durch raumhohe, blaulackierte Aluminiumrahmen mit sehr schlankem Profil.



Maßstab 1:100





# Eingang

## Raumhohe Verglasung

Durch die raumhoch verglaste Eingangsfassade ist der Übergang zwischen Innen- und Außenraum fließend. Der Verkaufsraum wirkt offen und einladend. Die Windfänge sind hinter der Fassade im Gebäude integriert, die Fensterprofile sind in ihren Abmessungen minimiert.

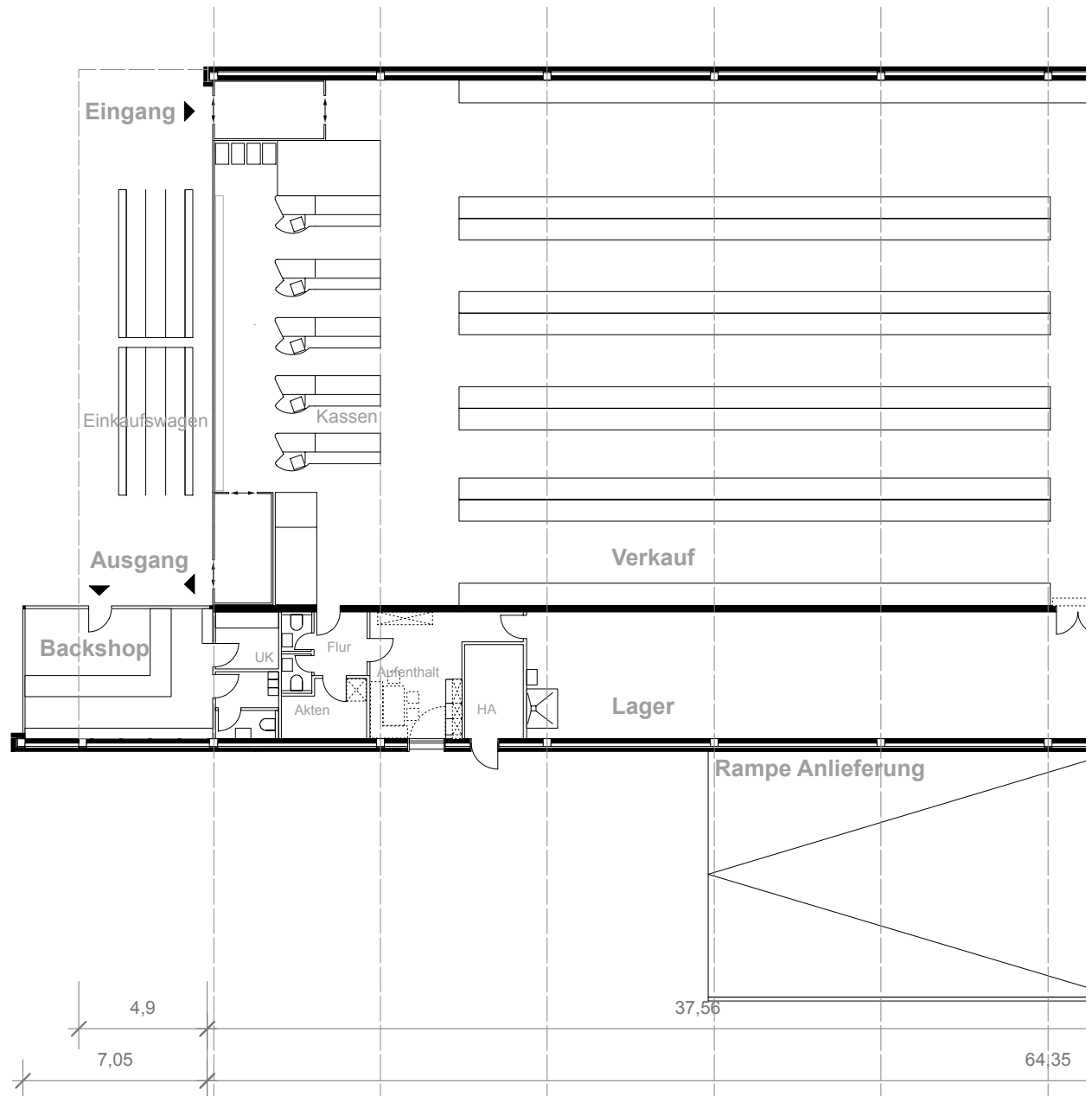


### **Gabione-Brüstung**

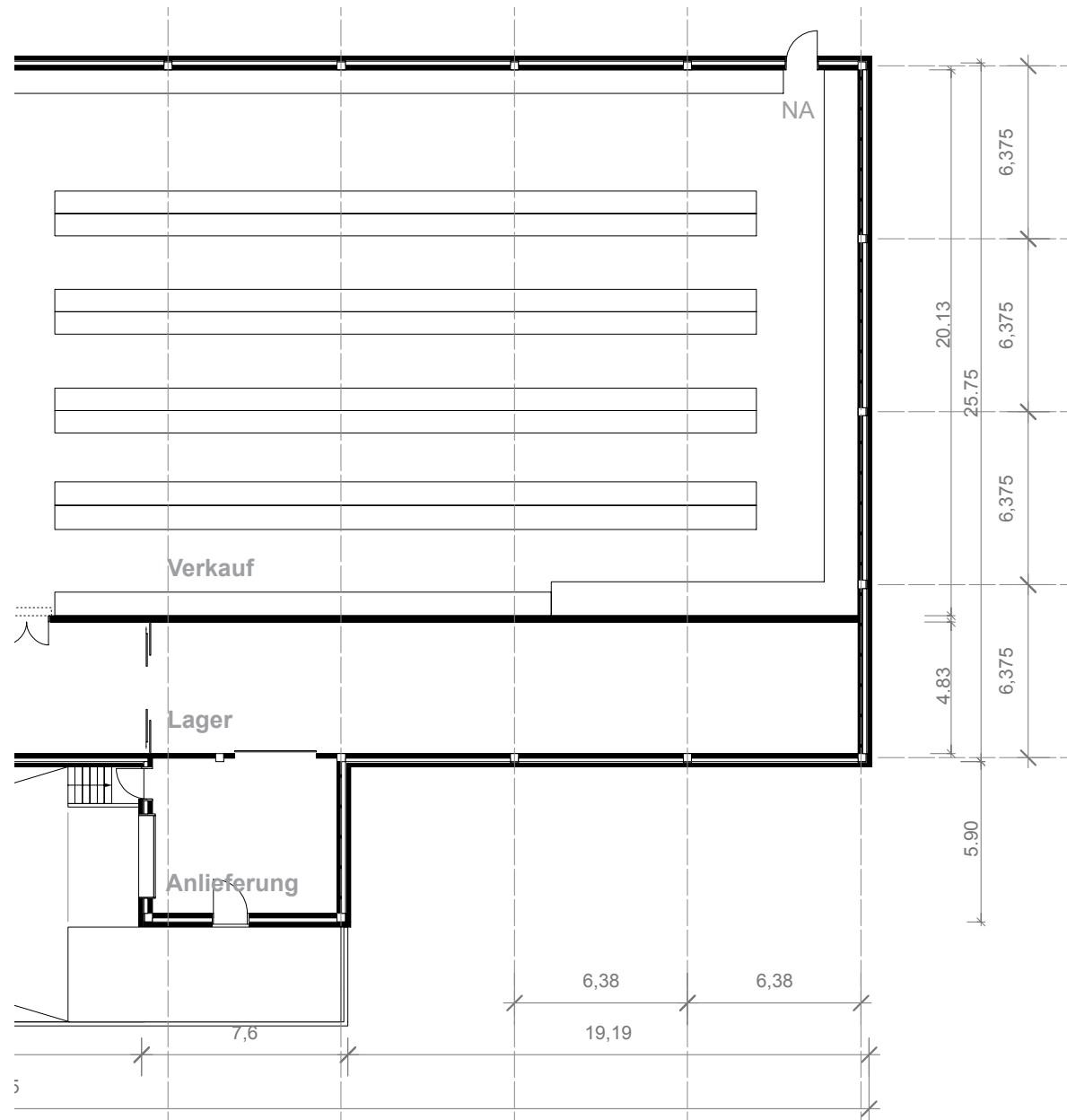
Zwei Gabione-Mauerscheiben rahmen die Stellplätze der Einkaufswagen. Dadurch wird verhindert, dass Müll oder Verunreinigungen, die täglich zwischen den Einkaufswagen anfallen, sichtbar sind. Die Einkaufswagenführungen aus verzinktem Metallrohr befinden sich zwischen den Mauerscheiben.



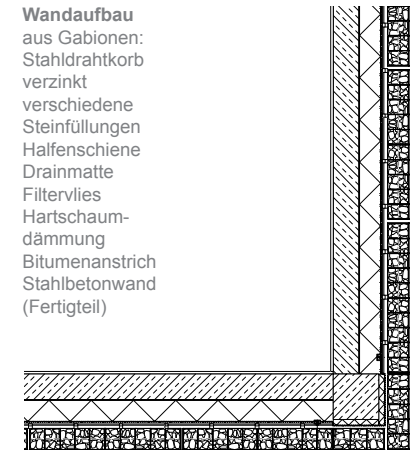
# Grundriss



Maßstab 1:250



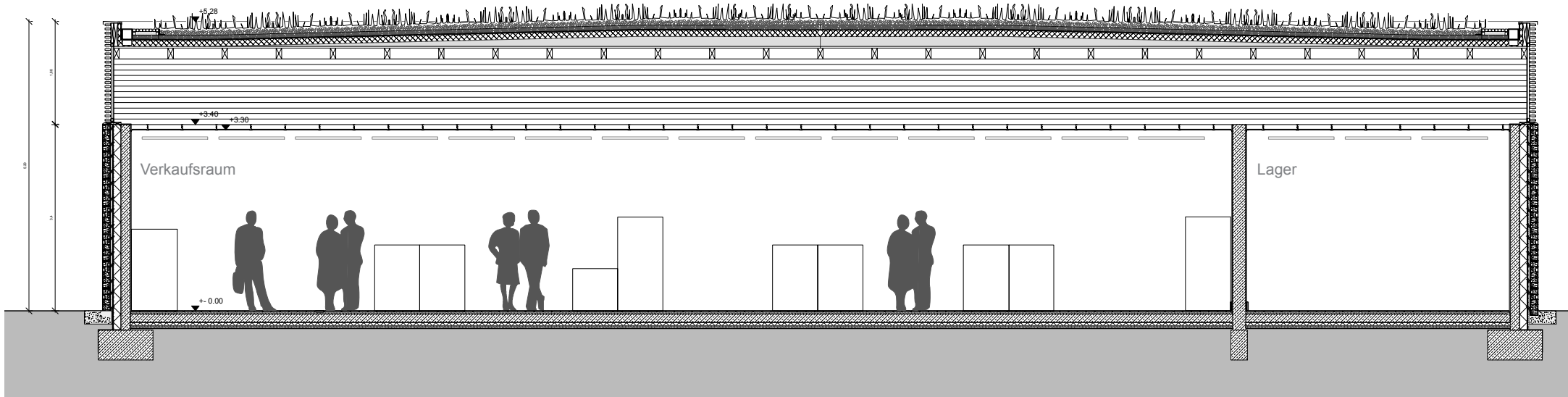
**Wandaufbau**  
 aus Gabionen:  
 Stahldrahtkorb  
 verzinkt  
 verschiedene  
 Steinfüllungen  
 Halfenschiene  
 Drainmatte  
 Filtervlies  
 Hartschaum-  
 dämmung  
 Bitumenanstrich  
 Stahlbetonwand  
 (Fertigteil)



Grundriss Fassade 1:50

## Gebäudeschnitt

Der Querschnitt durch den gesamten Supermarkt zeigt das Zusammenspiel aller wichtigen Elemente der Gebäudehülle: Die Gabionekörbe als seitlicher äusserer Abschluss, den Leimholzträger, der sich aussen in der Holzlamellenfassade abbildet und das Gründach als fünfte Fassade, das unter anderem für ein gutes Gebäudeklima sorgt.

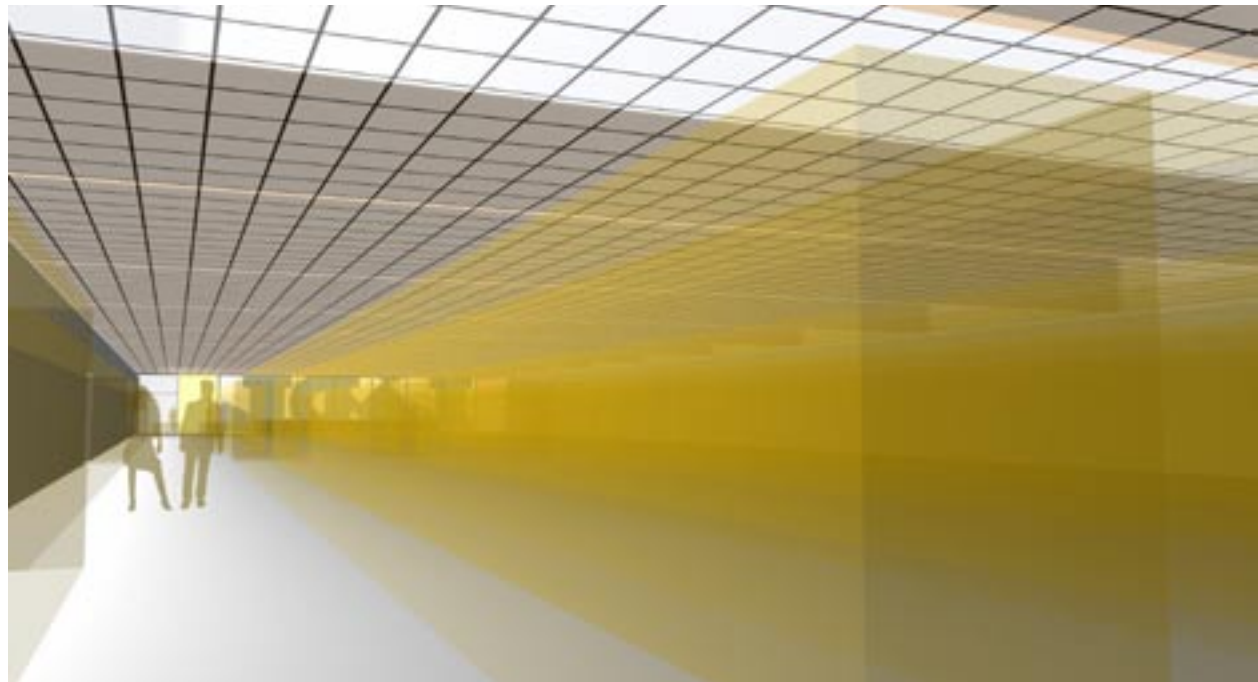


Maßstab 1:100

# Innenraum

## Transluzente Decke

Die transluzente Decke über dem Verkaufsraum lässt tagsüber gedämpftes Tageslicht in den Innenraum fallen, ohne die Wirksamkeit des für spezifische Bereiche eingesetzten Kunstlichtes zu beeinflussen. Durch die Abblendung der Lichtbänder mit außenliegenden Holzlamellen wird eine Überhitzung im Sommer vermieden; der entstehende Luftraum fungiert als Hitze-Kältepuffer.

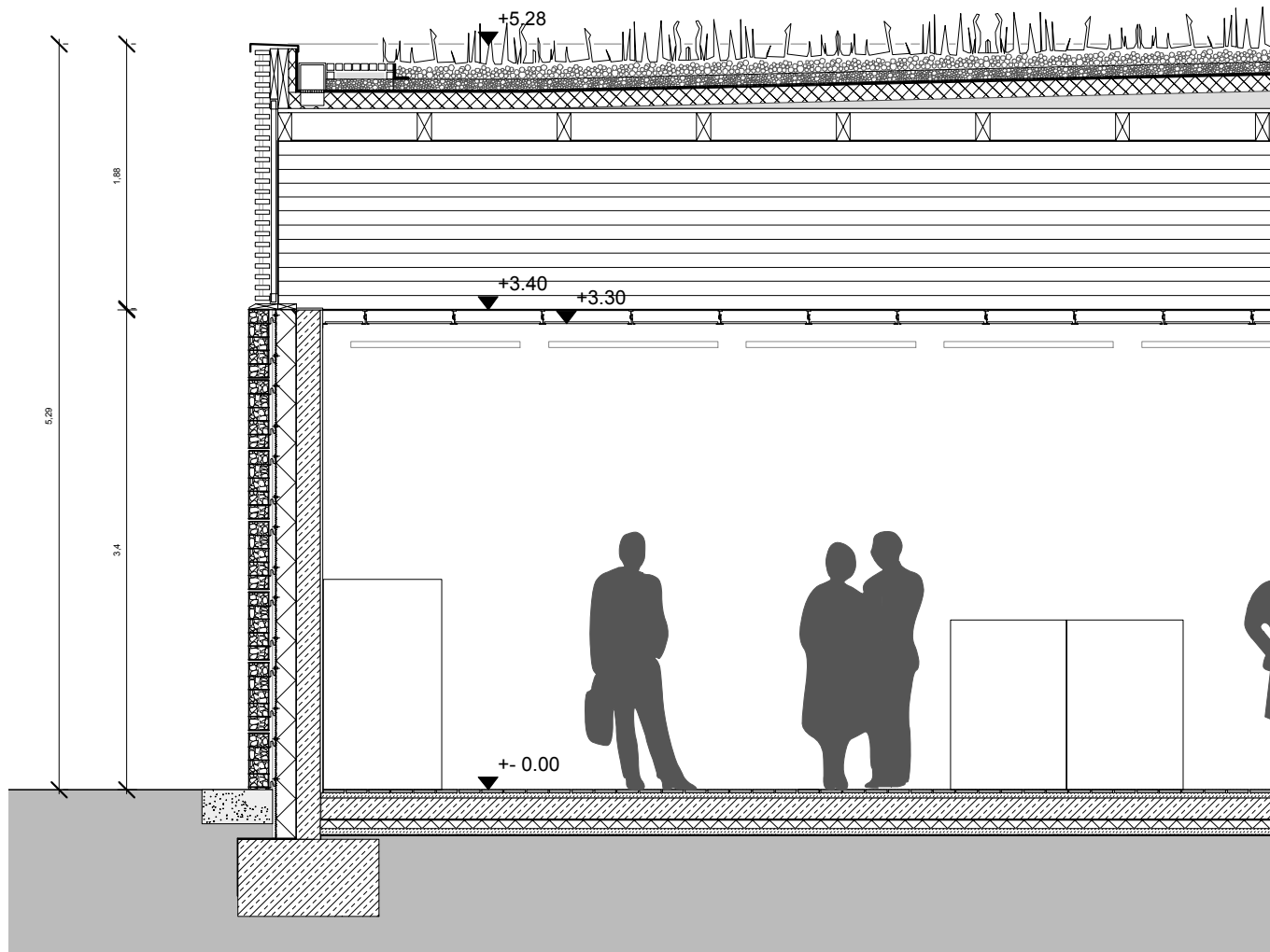


# Gebäudeschnitt

**Holzfassade**  
Holzlamellen  
Profilglas,  
doppelschalig  
in Aluminiumrah-  
men

**Wandaufbau**  
aus Gabionen:  
Stahldrahtkorb  
verzinkt  
verschiedene  
Steinfüllungen  
Halfenschiene  
Drainmatte  
Filtervlies  
Hartschaum-  
dämmung  
Bitumenanstrich  
Stahlbetonwand  
(Fertigteil)

Maßstab 1:50



**Dachaufbau**

extensives  
Gründach

Dachuntersicht  
OSB-Platten  
freiliegende  
Sparren  
Leimbinder  
(Höhe laut Statik)  
abgehängte  
Rasterdecke aus  
transluzentem PC-  
Werkstoff  
Neonröhren

Bodenbelag  
keramische  
Steinzeugbo-  
denfliesen,  
planeben,  
„gelb-ge-  
flammt“



# Dachbegrünung

## Begrünte Dachfläche

Die Dachfläche des LIDL-Discounters wird der Umgebung entsprechend begrünt. Neben gebäudephysikalischen und energietechnischen Vorteilen wird die Attraktivität der fünften Fassade für die Anwohner wesentlich erhöht.



Dachbegrünung

# Außenraum

## Bepflanzung

### **Acer Platanoides ‚Cleveland‘** (Ahorn)

Mittelgroßer Baum, breit eiförmig, im Alter fast rundkronig, Äste bogig aufrecht, Zweige schräg ansteigend, sehr kurz, nicht überhängend, schnellwüchsig, Herzwurzelsystem

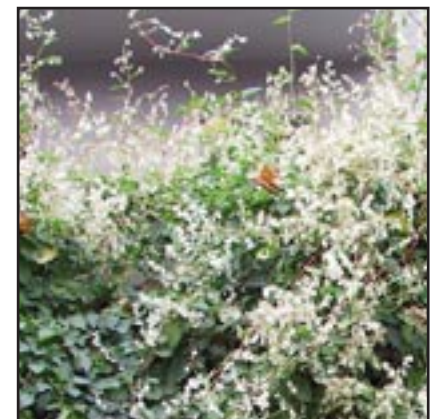
*Blattfarbe:* Austrieb hellgrün, dann dunkelgrün, Herbstfärbung gelb

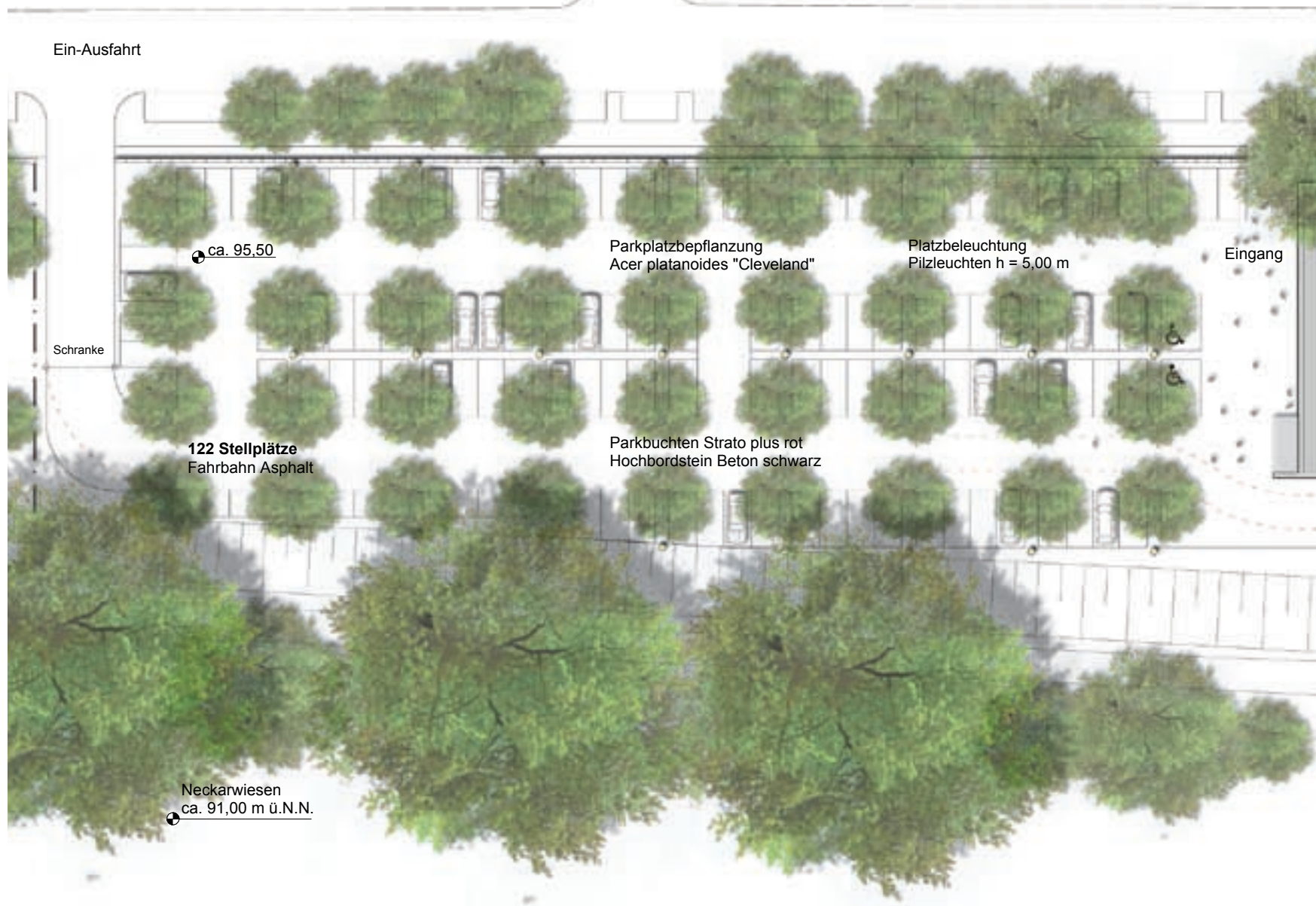


Acer Platanoides (Ahorn)



Walthamensis (kleinblättriges Efeu als Fassadenbegrünung)

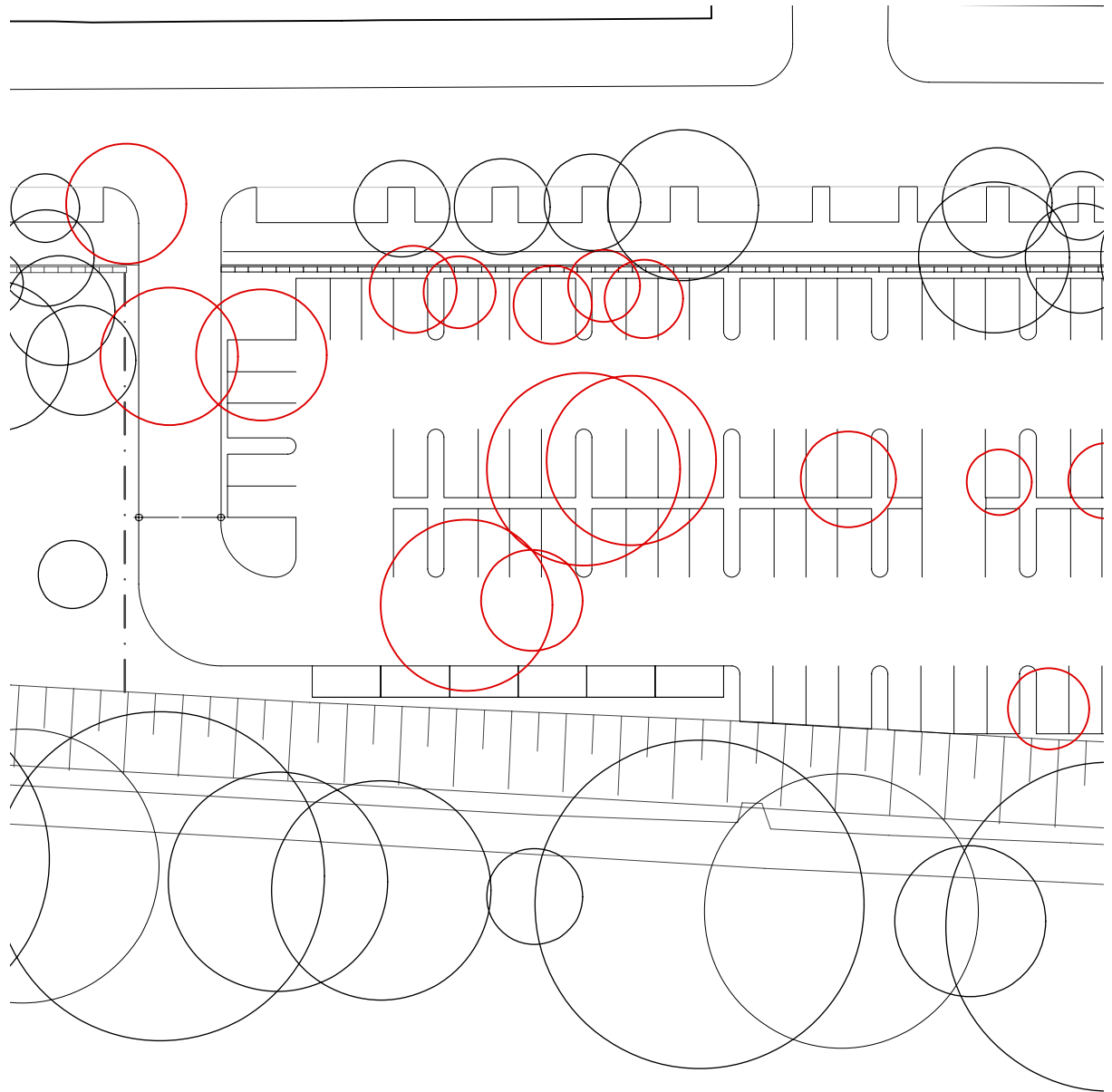




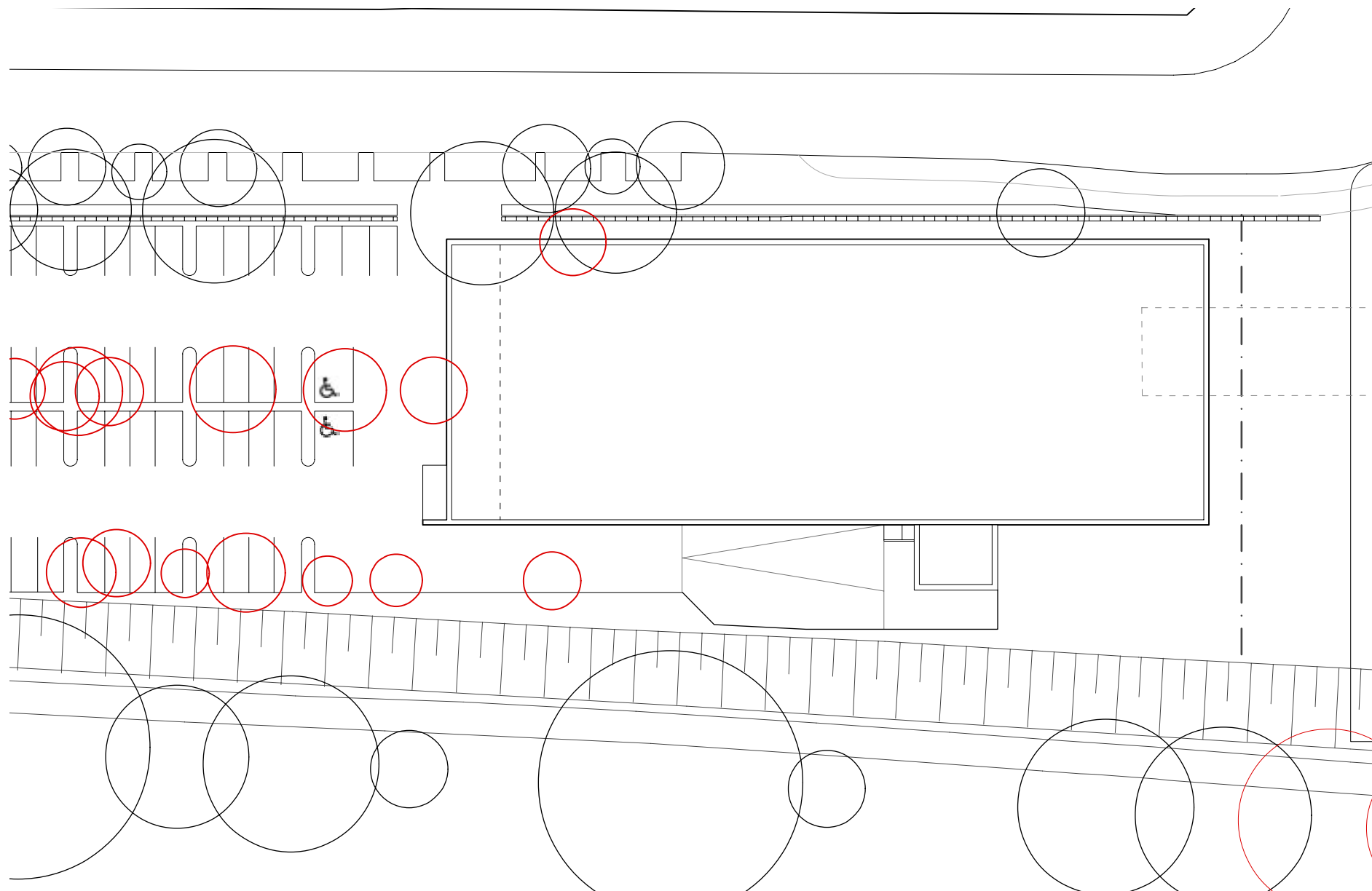
# Baumbestand

## nach Luftbildaufmaß OBP

Bestehende Baumstruktur auf dem Gesamtgelände, genaue Standorte müssen vor Ort bestimmt und aufgemessen werden. Die rot gekennzeichneten Bäume werden entfernt. Die im Plan gekennzeichnete Anzahl zu entfernender Bäume gilt vorbehaltlich des genauen Aufmaßes vor Ort



Maßstab 1:500





# Baumersatz

## nach Luftbildaufmaß OBP

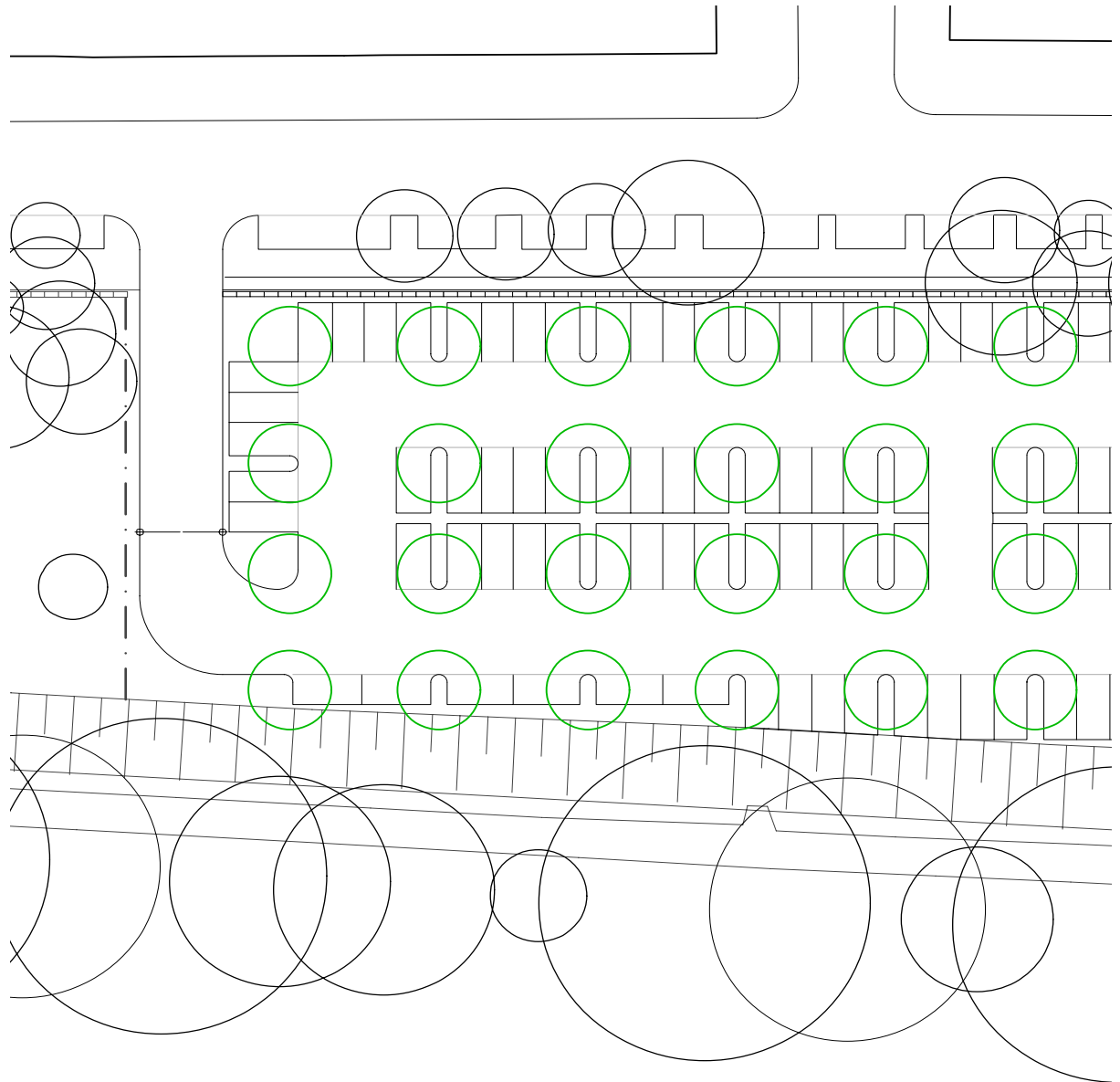
Die grün gekennzeichneten Bäume werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme ersetzt (36 im Bereich der neuen Stellplätze)

### Bilanz:

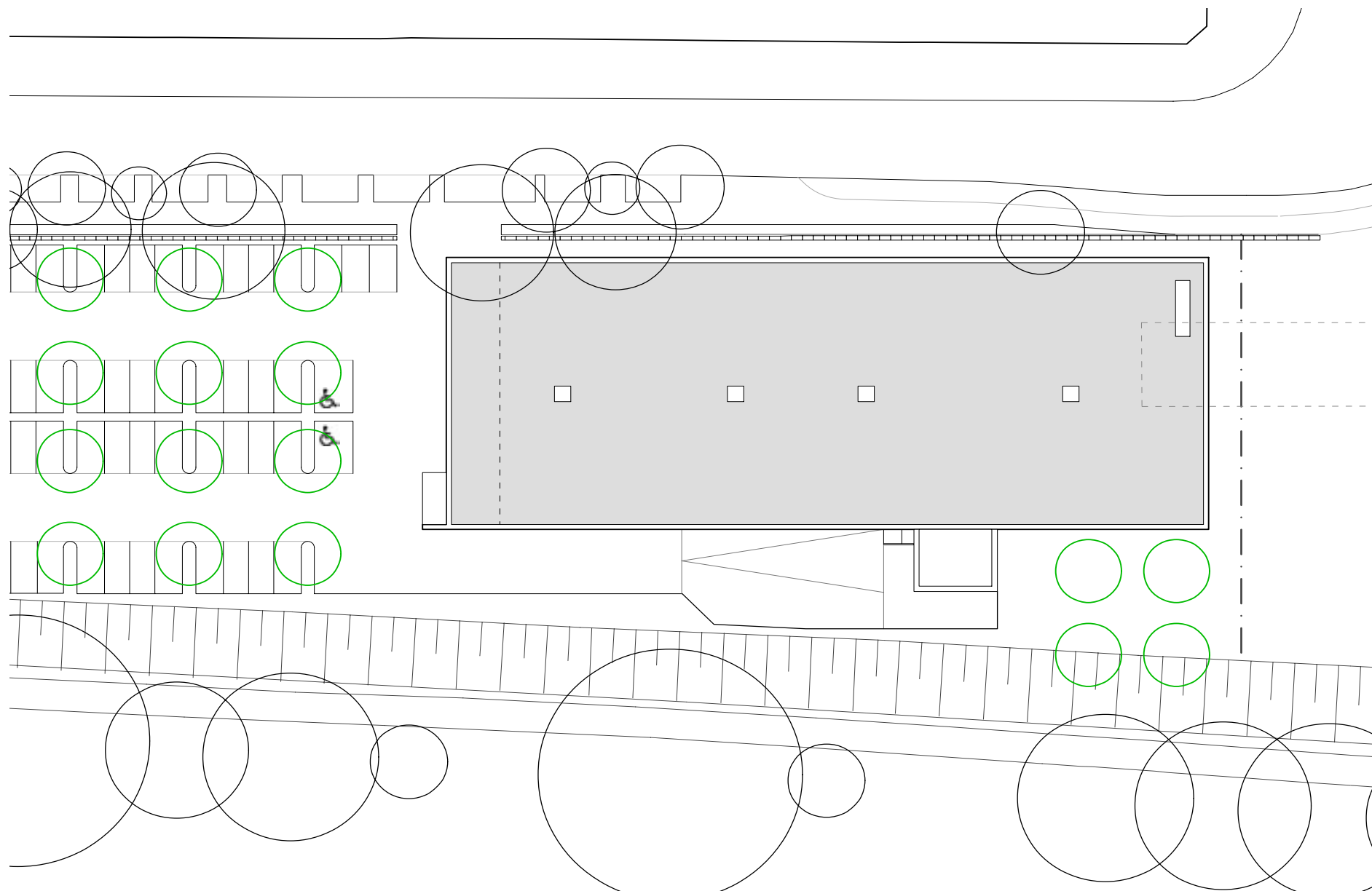
30 zu entfernende Bäume

36 Neupflanzungen Parkplatz

4 Neupflanzungen Anlieferung



Maßstab 1:500



# Parkplatz

## Material

Der Fahrbahnbereich der Parkplätze wird mit schwarzem Asphalt belegt, in dessen Deckschicht glitzerndes Material eingearbeitet ist. Dadurch wird die Schallproblematik für die Anwohner auf ein Minimum reduziert, das Vorfeld leitet die Kunden zum Eingangsbereich des Marktes.

Die Parktaschen werden mit dem Betonwerkstein Strato Plus im Raster 21,5 x 21,5 cm belegt, der eine eineinhalb Zentimeter breite, mit Splitt gefüllte Fuge erhält und damit das Regenwasser ableitet. Die benötigten Hochbordsteine sind aus schwarzem Material gefertigt und ergänzen das Gesamtbild. Die Bäume stehen in Rindenmulch und haben Bodenkontakt.



Asphalt

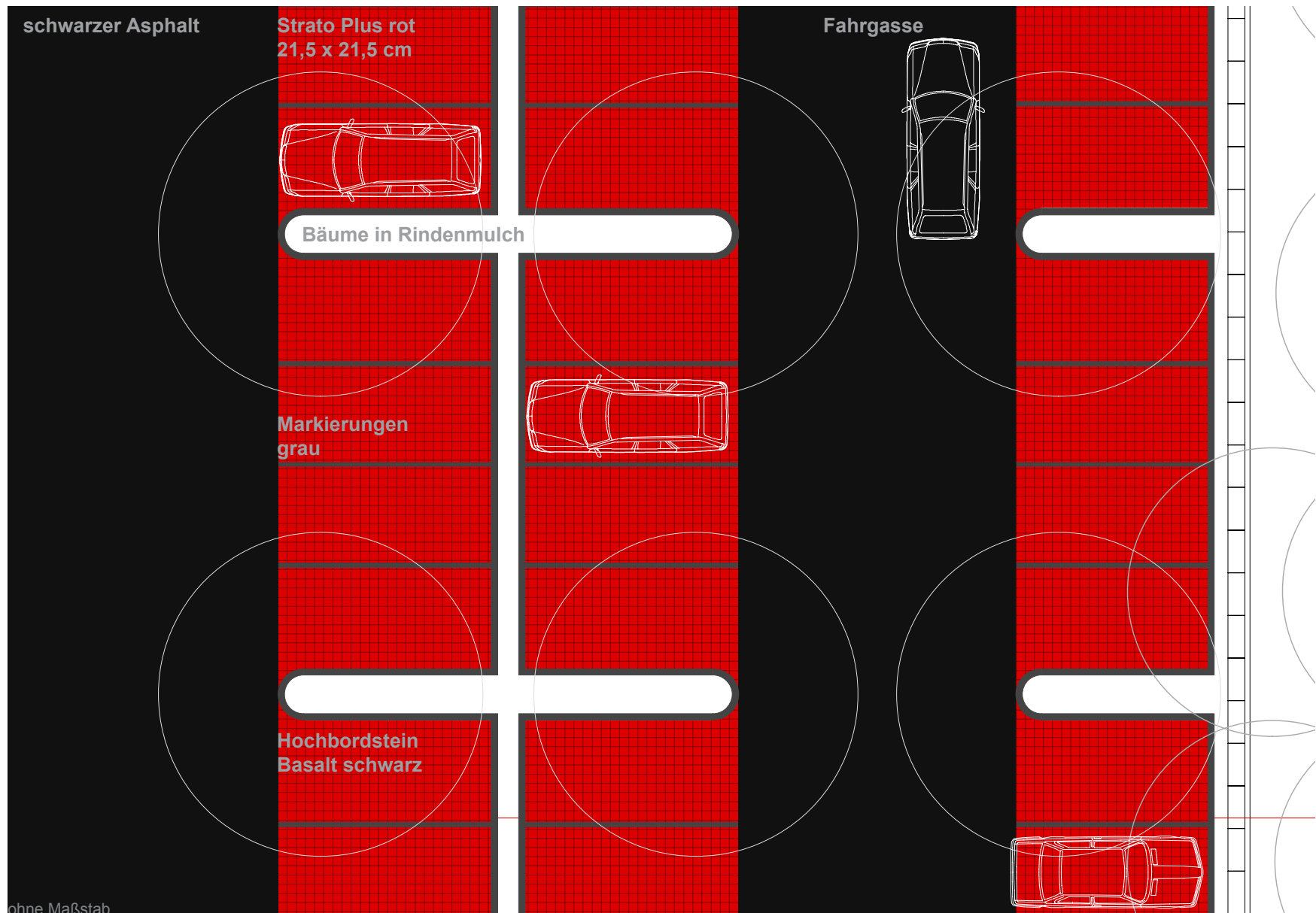


Strato Plus



Pilzleuchte (Siteco)





ohne Maßstab

## Notizen

## **Impressum**

**AJR Architekten**  
Jörg Rügemer

**LIDL - Supermarkt im Wald**  
Mitarbeit  
Stefan Schneider  
Kerstin Walkucz



**STADT MANNHEIM<sup>2</sup>**

## **GRÜNORDNUNGSPLAN**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“**

## Inhalt

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Vorbemerkungen.....   | 1  |
| 1.1   | Erfordernis der Planung und Beschreibung des Gebietes .....   | 1  |
| 1.2   | Rechtliche Rahmenbedingungen .....  | 2  |
| 1.3   | Planerische Vorgaben .....  | 3  |
| 2     | Erfassung der Naturraumpotentiale, Darstellung der landschaftspflegerischen Zielvorstellungen, Konfliktanalyse und planerische Konsequenz ..... | 3  |
| 2.1   | Relief, Geologie und Böden .....  | 3  |
| 2.1.1 | Erfassung des Naturraumpotentials.....  | 3  |
| 2.1.2 | Bewertung des Naturraumpotentials.....  | 4  |
| 2.1.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....   | 4  |
| 2.1.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben .....   | 4  |
| 2.1.5 | Planerische Konsequenz .....  | 5  |
| 2.2   | Wasserhaushalt.....   | 5  |
| 2.2.1 | Erfassung des Naturraumpotentials.....  | 5  |
| 2.2.2 | Bewertung des Naturraumpotentials.....  | 5  |
| 2.2.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....   | 6  |
| 2.2.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben .....   | 6  |
| 2.2.5 | Planerische Konsequenz .....  | 6  |
| 2.3   | Klima und Luft .....  | 7  |
| 2.3.1 | Erfassung des Naturraumpotentials.....  | 7  |
| 2.3.2 | Bewertung des Naturraumpotentials.....  | 7  |
| 2.3.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....   | 7  |
| 2.3.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben .....   | 7  |
| 2.3.5 | Planerische Konsequenz .....  | 8  |
| 2.4   | Lebensräume und Lebensgemeinschaften .....  | 8  |
| 2.4.1 | Erfassung des Naturraumpotentials.....  | 8  |
| 2.4.2 | Bewertung des Naturraumpotentials.....  | 9  |
| 2.4.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....   | 9  |
| 2.4.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben .....   | 9  |
| 2.4.5 | Planerische Konsequenz .....  | 9  |
| 2.5   | Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....  | 10 |
| 2.5.1 | Erfassung des Naturraumpotentials.....  | 10 |
| 2.5.2 | Bewertung des Naturraumpotentials.....  | 10 |
| 2.5.3 | Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....   | 10 |
| 2.5.4 | Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben .....   | 10 |
| 2.5.5 | Planerisches Konsequenz.....  | 11 |
| 3     | Erarbeitung der Festsetzungsvorschläge .....  | 11 |

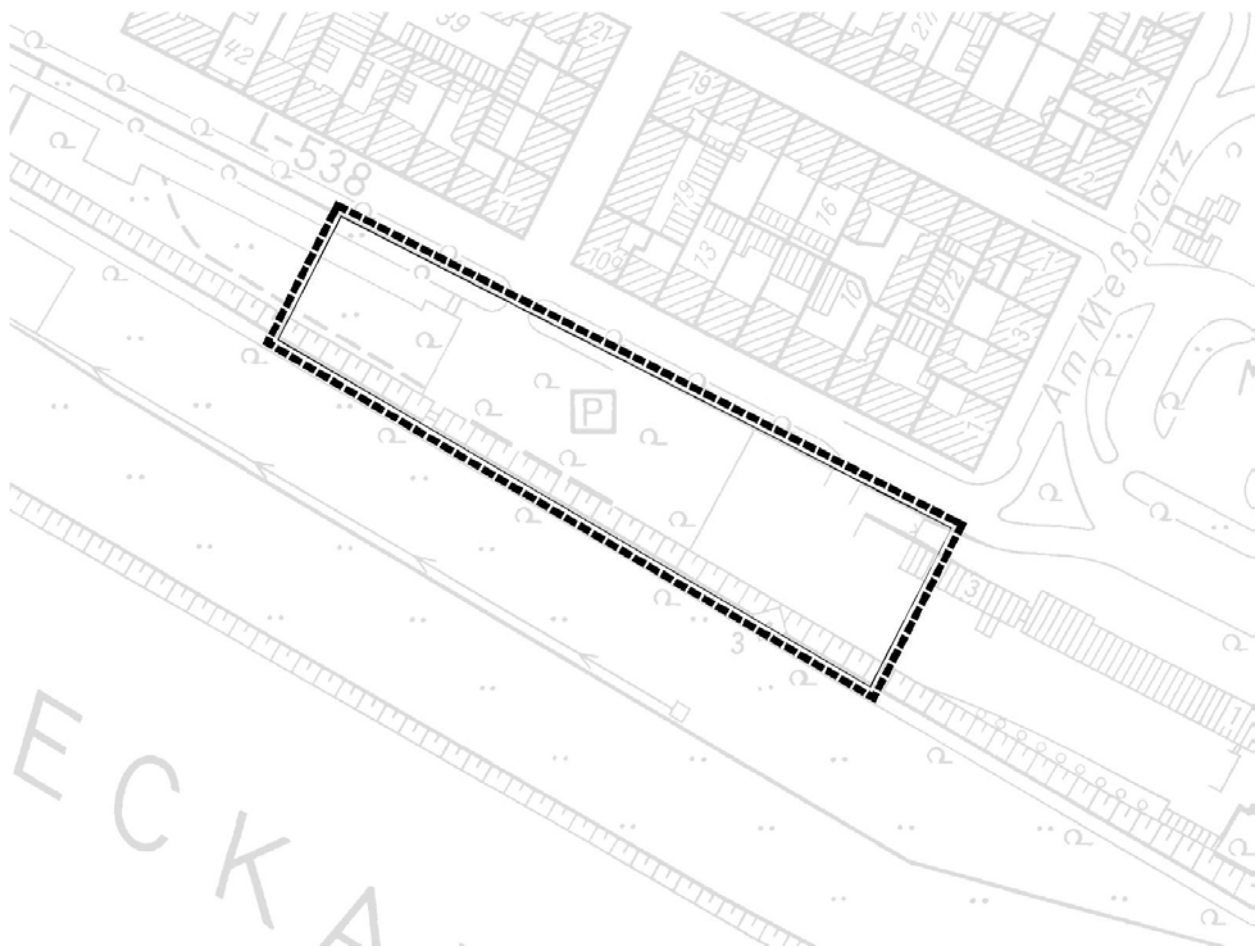
|  |        |
|--|--------|
| 3.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....  | 11     |
| 3.2 Empfehlungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan .....   | 12     |
| 3.2.1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....  | 12     |
| 3.2.2 Einfahrten und Stellplätze .....   | 12     |
| 3.2.3 Bauwerkshöhen .....  | 12     |
| 3.2.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie<br>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und<br>sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b<br>BauGB..... | 12     |
| 3.3 Sonstige Erläuterungen und Hinweise .....  | 13     |
| 3.3.1 Straßenbeleuchtung.....  | 13     |
| 3.3.2 Vermeidung von Schadstoffeinträgen .....   | 13     |
| 3.3.3 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen.....   | 13     |
| 3.3.4 Schutz des Mutterbodens .....  | 13     |
| <br>4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....  | <br>13 |
| 4.1 Rechnerische Bewertung .....   | 13     |
| 4.2 Verbal-argumentative Bewertung.....  | 17     |
| 4.2.1 Relief, Geologie und Boden .....   | 17     |
| 4.2.2 Wasserhaushalt .....   | 17     |
| 4.2.3 Klima und Luft .....   | 17     |
| 4.2.4 Lebensräume und Lebensgemeinschaften .....   | 18     |
| 4.2.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion .....  | 18     |
| <br>5 Abschließende Beurteilung des Vorhabens .....  | <br>19 |
| <br>6 Anhang.....  | <br>19 |
| 6.1 Pflanzenauswahllisten .....  | 19     |

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Erfordernis der Planung und Beschreibung des Gebietes

Im Mannheimer Stadtteil Neckarstadt sollen südlich der Dammstraße zwischen den Erschließungsstraßen Am Messplatz und Laurentiusstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen LIDL Lebensmittelmarktes inklusive der erforderlichen Stellplätze geschaffen werden.

Die Fa. LIDL hat seit dem 01. Oktober 1996 das ehemalige Empfangsgebäude mit Güterhalle des alten Bahnhofs in Mannheim-Neckarstadt angemietet und zweckentsprechend umgebaut, so dass etwa 505 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bislang zur Verfügung standen. Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen jedoch nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der außer Verhältnis stehenden Modernisierungsaufwendungen wurde seitens der Fa. LIDL der Wunsch nach einem Ersatzstandort in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort geäußert. Das geplante neue Gebäude weist voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 1.650 m<sup>2</sup> auf; zusätzlich sollen ca. 124 Stellplätze entstehen.



**Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ (ohne Maßstab)**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 0,7 ha.

Das Grundstück zur Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes wurde inzwischen durch die Fa. LIDL erworben. Der bisherige Standort im Gebäude des alten Neckarstädter Bahnhofs wird nach dem Umzug aufgegeben.

Das Grundstück an der Dammstraße befindet sich am Übergang zwischen einem waldartigen Baumstreifen und dem lichten Platzbereich des neu zu gestaltenden Alten Meßplatzes. Stadträumlich gesehen befindet sich das Grundstück an der Nahtstelle zwischen dem Stadtgebiet und dem Grünzug entlang des nördlichen Neckarufers.

Sollte die Abwägung mit sämtlichen übrigen einzustellenden Belangen ergeben, dass der Eingriff nicht vermieden werden kann, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen, mit denen eine Kompensation der mit dem Eingriff verbundenen nachteiligen Auswirkungen erreicht werden kann.

Aufbauend auf dem Material zu den Potentialen, die den Raum charakterisieren,<sup>1</sup> wurde die Bestandsaufnahme durch eigene Erhebungen vor Ort ergänzt. Die Bestandsaufnahme des Plangebietes wird im Folgenden durch Text und Übersichtskarten dokumentiert.

## 1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Beeinträchtigung von Naturraumpotentialen, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, ist nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ein Bebauungsplan schafft im vorliegenden Fall die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung zu schaffen. Ein Instrument zur Begutachtung der mit einem Vorhaben verbundenen Eingriffe ist der Grünordnungsplan (GOP).

Am 3. August 2001 ist das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ (UVPG) in Kraft getreten, um vielschichtige Vorgaben des europäischen Umweltrechts in nationale Regelungen umzusetzen.

Von diesen Neuregelungen ist auch das Recht der Bauleitplanung betroffen. Der Kreis der Bebauungspläne, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, wird erheblich erweitert. Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs.1 UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG sowie §§ 3a – 3f UVPG.

Da der GOP auf Inhalten basiert, die für die UVP ebenfalls von Bedeutung sind, lassen sich bereits hier wesentliche Inhalte einer Vorprüfung des Einzelfalles, des sog. Screenings, darstellen. Zudem lässt sich innerhalb des Erläuterungsberichts zum GOP in einer sogenannten FFH-Vorprüfung ermitteln, ob eine Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 BNatSchG erforderlich ist.

---

<sup>1</sup> Vgl. insbesondere: Umweltverträglichkeitsuntersuchung UVU zur Umgestaltung Alter Messplatz, Vorabzug 17.02.2003, Bebauungspläne 31.1/23 und 31.1/24, aufgestellt durch: Obermeyer, Planen und Beraten, München, 2003



### 1.3 Planerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen (ROP) zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Weiterhin sind die Länder gemäß § 40 BNatSchG verpflichtet, bedeutsame Populationen, Lebensgemeinschaften und Biotope wildlebender Tier- und Pflanzenarten darzustellen und zu bewerten sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele festzulegen.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstrasse / Alter Meßplatz“ sind die nachstehenden planerischen Vorgaben und Schutzgebiete zu berücksichtigen:

- Für das Vorhaben „Einzelhandel Dammstrasse / Alter Meßplatz“ ist entsprechend der Anlage 1 zum UVPG (bauplanungsrechtliche Vorhaben nach Nr. 18.6.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.
- Das Plangebiet wird im Modell Räumliche Ordnung (MRO) der Stadt Mannheim erfasst. In der Beschreibung des Projektes Nr. 12 sieht das MRO die Neuordnung und Umnutzung des Alten Neckarstädter Bahnhofs und damit die Revitalisierung des wegen seiner flussnahen Lage attraktiven Standortes vor.
- Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015 werden für den Bereich des Plangebietes keine besonderen Ziele dargestellt.
- Im Bereich des Neckarvorlandes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Mannheimer Neckar-aue“. Weitere Schutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.
- Besonders geschützte Biotope gem. § 24a NatSchG BW sind innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.
- FFH-Gebiete und prioritäre Lebensraumtypen sowie prioritäre Tier- und Pflanzenarten werden von der Planung nicht betroffen.

## 2 Erfassung der Naturraumpotentiale, Darstellung der landschaftspflegerischen Zielvorstellungen, Konfliktanalyse und planerische Konsequenz

### 2.1 Relief, Geologie und Böden

#### 2.1.1 Erfassung des Naturraumpotentials

Das Plangebiet im Innenstadtbereich von Mannheim zählt zur naturräumlichen Haupteinheit „Nördliche Oberrheinniederung“, die dem Naturraum „Nördliches Oberrheintiefland“ zuzuordnen ist. Die nacheiszeitlich entstandene Rheinniederung wurde durch Überschwemmungen und Flussverlegungen immer wieder überformt. Sie weist insgesamt sehr geringe Reliefunterschiede auf. Nach der Begradigung des Rheinstromes durch Tulla und verschiedene Hochwasserschutzmaßnahmen dehnte sich die Besiedlung der Uferbereiche des Rheins aber auch des Neckars weit aus, so dass der Naturraum heute erheblich anthropogen überformt ist. Die Fläche des Plangebietes liegt im Bereich der semiterrestrischen Böden, d. h. Gleye- und Auenböden, in breiten Flusstälern.

Art des Gesteins/der Ablagerung:

Uferabsätze, Flüsse, Seen

**Bodentypengesellschaft:**

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Haupttyp: | Naßgleye, Gleye     |
| Nebentyp: | Anmoor und Aueböden |

**Bodenarten:**

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| Hauptart: | Kiese, (Grand), Sand      |
| Nebenart: | Schluff, Lehm (Ton, Torf) |

**Geologische Altersstellung:**

Holozän oder Alluvium

**Vorkommen:**

Flusstäler, Maare

## **2.1.2 Bewertung des Naturraumpotentials**

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Böden des Plangebietes wurden in der Vergangenheit durch Versiegelungen, Umlagerungen und Ablagerungen technogener Substanzen sowie durch Beeinflussung des Grundwasserflurabstandes erheblich verändert. Schadstoffeinträge aus vorausgegangenen Nutzungen (Bahnhof/ Gleisanlagen) sind ggf. durch entsprechende Gutachten abzuklären. Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden Württemberg (April 2002) kann das Vorkommen von Bombenblindgängern nicht sicher ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich sowohl um Böden, die aufgrund künstlicher Aufträge aus umgelagerten natürlichen Substraten oder Sedimenten, im Bereich der Pflanzenstandorte auch mit humoser Überdeckung geprägt sind, als auch um versiegelte Böden. Diese weisen entweder eine völlige Versiegelung durch Überbauung, Asphalt oder bituminös gebundene Decken mit entsprechendem Schotterunterbau und Verdichtung auf oder es handelt sich um teilversiegelte, d.h. mit Pflaster oder Schlackenbelag überdeckte Böden, die ebenfalls aufgrund ihres Unterbaus und der Verdichtung dem natürlichen Wirkungsgefüge weitgehend entzogen sind. Der funktionale Wert des Naturraumpotentials Boden ist innerhalb des Plangebietes daher bereits stark eingeschränkt.

## **2.1.3 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen**

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar bzw. ersetzbar ist, ist gewachsener Boden grundsätzlich schutzbedürftig.

Es muss darauf geachtet werden, dass die Funktionsfähigkeit des natürlichen Wirkungsgefüges in biotischer und abiotischer Hinsicht gewährleistet bzw. soweit wie möglich wieder hergestellt wird. Dies betrifft das Funktionsgefüge des Bodens

- als Lebensraum für bodenbewohnende Organismen;
- als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation;
- als Ausgleich im Wasserhaushalt (Wasserspeicher, Aquifer);
- als Filter / Puffer für Schadstoffe und
- als landesgeschichtliche Urkunde (z.B. bei besonderen Bodentypen wie „Hortisolen“).

Im Planungsraum sind dazu:

- die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelungen zu reduzieren und
- eine Kontamination durch abgelagerte Stoffe und Materialien zu verhindern sowie
- vorhandene Versiegelungen soweit wie möglich zu reduzieren.

## **2.1.4 Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden teilweise bisher unversiegelte Bodenflächen durch Bebauung und die Anlage von Erschließungs- und Parkplatzflächen versiegelt. Bei der Anlage von Parkierungsflächen von Einkaufsmärkten kommen offenporige bzw. großfugig ver-

legte Pflasterflächen aus Komfort- und Sicherheitsgründen lediglich im Bereich der Parktaschen in Betracht. Insofern ist von einer weiteren Versiegelung und damit einem zusätzlichen Verlust an natürlichen Bodenfunktionen in Teilen des Plangebietes auszugehen.

Auf den zusätzlich versiegelten Bodenflächen wird der Austausch zwischen Boden und Luft unterbrochen. Die Bodenfeuchte und Durchlüftung des Bodens nimmt ab; das Bodenleben wird vernichtet. Während der Arbeiten zur Erstellung der vorgesehenen Gebäude und Straßen ist darüber hinaus mit einer Verdichtung von nicht bebaubaren Flächen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Da es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – sieht man von der Böschung zum Neckar hin ab – keine nennenswerten Höhenunterschiede gibt, sind zur Errichtung der Gebäude bzw. zur Anlage von Erschließungsstraßen keine größeren Einschnitte bzw. Aufschüttungen erforderlich. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen ist jedoch nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Bodenfunktionen zu rechnen.

### **2.1.5 Planerische Konsequenz**

Durch folgende Maßnahmen ist die Beeinträchtigung von Grund und Boden so gering wie möglich zu halten:

- Schonende Behandlung des Bodens, insbesondere des Mutterbodens in der Bauphase (Abschieben, Zwischenlagerung, sinnvolle Weiterverwendung, Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Baufahrzeuge).
- Herstellung von Stellplätzen mit wassergebundenen und begrünten Belägen (z. B. Rasenschotter, Rasenfugenpflaster etc.).
- Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit nicht technisch erforderlich, verhindern.

## **2.2 Wasserhaushalt**

### **2.2.1 Erfassung des Naturraumpotentials**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von ca. 650 mm pro Jahr. Auf den anstehenden teilweise sandigen Böden kann in den unversiegelten Bereichen ein Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern, je nach Jahreszeit auch verdunsten. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen als gering zu bezeichnen. Der Grundwasserstand ist abhängig vom Pegelstand des Neckars bzw. des Rheins. Die Fließrichtung verläuft aus dem Plangebiet nach Süden zum Neckar hin.

Das Grundwasser wird zur Trinkwassergewinnung durch Flachbrunnen gefördert. Trinkwassergewinnungsanlagen sind jedoch im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das nachfolgende Oberflächengewässer ist der Neckar, der ca. 80 m südlich des Plangebietes in Ost-West Richtung verläuft.

### **2.2.2 Bewertung des Naturraumpotentials**

Durch gewässerbauliche Maßnahmen im Neckar, zunehmende Versiegelungen und gestiegene Grundwasserentnahmen kam es in der Vergangenheit zu einem Absinken des Grundwasserspiegels. Im Bereich einer benachbarten Grundwassermessstelle (Messstelle 101 in Höhe Heinrich Lanz Schule) liegt der Abstand des höchsten Grundwasserspiegels (HGW) bei ca. 91,72 m ü. NN, d.h. auf das Plangebiet bezogen, bei ca. 5,5 m unter Geländeoberkante. Da der Grundwasserstand im unmittelbaren Uferbereich mit den Pegelständen des Gewässers (hier:

Neckar) korrespondiert, ist im Plangebiet bei Hochwasserereignissen auch mit deutlich höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Derzeit erfolgen Beeinträchtigungen des Wasserpotentials innerhalb des Plangebietes vor allem durch weitgehende Versiegelungen und Abschwemmungen von Schadstoffen von den Verkehrsflächen.

Eine Beeinträchtigung der nachfolgenden Gewässer Neckar und Rhein ergibt sich daher besonders durch die z. T. hohen oberirdischen Abflussspitzen, die den Bau von Regenrückhaltebecken zur Entlastung der nachgeschalteten Kläranlagen erforderlich machen.

### **2.2.3 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen**

Im Bereich des Plangebietes und darüber hinaus muss neben der Wasserqualität auch das Grundwasserdargebot verbessert werden. Dazu ist es erforderlich, Schadstoffeinträge, die die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers beeinträchtigen können, so gering wie möglich zu halten. Die Erreichung dieses landschaftsplanerischen Entwicklungszieles ist mit dem Instrument der Bauleitplanung jedoch nur eingeschränkt leistbar.

Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Verringerung von Abflussspitzen aus den bebauten Bereichen, welches durch weitgehenden Verzicht auf Versiegelung oder zumindest durch Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von anfallendem Oberflächenwasser erreicht werden kann.

### **2.2.4 Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben**

Durch die zu erwartende Versiegelung von derzeit unbebauten Flächen wird mehr Niederschlagswasser schnell anfallen. Bei oberirdischer Ableitung in den Neckar ist mit einer zusätzlichen Verschärfung der Hochwasserwelle zu rechnen. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung weiter beeinträchtigt. Ein deutliches Absinken des Grundwasserspiegels ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes und der bisherigen Versiegelungssituation nicht zu befürchten.

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt ist zudem nicht mit einem signifikanten Anstieg des Trinkwasserverbrauchs im Gebiet zu rechnen.

### **2.2.5 Planerische Konsequenz**

Durch folgende Maßnahmen soll der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert werden:

- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.
- Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. von den Dachflächen sowie Drainagewässer sollte – soweit möglich – durch Anlage von Zisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. Bewässerungsreserve für die innergebietlichen Pflanzflächen und Baumstandorte) verwendet werden.

Da die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen voraussichtlich nur teilweise möglich ist, kann der Eingriff in den Wasserhaushalt im Gebiet kaum minimiert werden. Die Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser im betrieblichen Brauchwasserkreislauf dürfte einerseits aufgrund gewerbeaufsichtlicher Vorschriften kaum möglich sein, andererseits aufgrund des eher geringen Einsparpotentials kaum zu nennenswerten Positiveffekten beitragen können.

## **2.3 Klima und Luft**

### **2.3.1 Erfassung des Naturraumpotentials**

Der Bereich des Plangebietes zählt zu den wärmebegünstigten Bereichen des Oberrheingrabens. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 10°C, die mittlere Januartemperatur 1,2°C und die mittlere Julitemperatur 19,3°C. Im Bereich des Plangebietes herrschen Winde aus südöstlichen und südwestlichen Richtungen vor. Als Sekundärmaximum treten Winde aus nord-nordwestlicher und nordöstlicher Richtung auf. Bei mittleren Windgeschwindigkeiten von ca. 3,6 m/sec.<sup>2</sup> ist eine gute Durchlüftung des bebauten Stadtgebietes möglich, wenngleich die aus der Bebauung resultierende Oberflächenrauigkeit im unmittelbaren Plangebiet und seiner nächsten Umgebung etwas geringere Windgeschwindigkeiten ergibt. Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen betragen ca. 650 mm. Damit ist der Bereich des Plangebietes zu den niederschlagsärmeren Bereichen Mitteleuropas zu zählen. Die Fläche des Plangebietes selbst ist aufgrund ihrer geringen Ausdehnung kaum von Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein kleinräumig differenziertes Klimageschehen charakterisiert. Dies bezieht sich zum einen auf die thermische Situation einer starken Erwärmung v. a. in den versiegelten/ bebauten Bereichen und einer intensiven nächtlichen Abkühlung auf den unbebauten Flächen des unmittelbaren Neckarvorlandes. Aufgrund dieser lokalen Temperatursätze von 3,0-4,0°C entstehen lokale Luftaustauschbewegungen. Als Kaltluftzu- und Kaltluftabflussbahn hat der Flusslauf des Neckar eine positive klimatische Funktion für die Durchlüftung innerhalb des Stadtgebietes. Der vorhandene Bestand an großkronigen Laubbäumen hat durch sein hohes Verschattungs- und Verdunstungspotential ebenfalls positive Effekte für das lokale Klima. Die vorhandenen Laubbäume wirken darüber hinaus als Staubfilter.

### **2.3.2 Bewertung des Naturraumpotentials**

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich im Plangebiet insbesondere durch Aufheizungseffekte und Staubbelastungen. Die Luftschadstoffbelastungen (insbes. Stickoxyde) in Mannheim sind flächendeckend und resultieren im wesentlichen aus dem hohen Verkehrsaufkommen. Die aus der vorhandenen Bebauung auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und seiner Umgebung resultierende Rauigkeit verringert die Windgeschwindigkeiten und damit die Wirksamkeit der Durchlüftung.

### **2.3.3 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen**

In erster Linie sind aus Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die den unerwünschten Aufheizungs- und Austrocknungseffekten entgegenwirken. Zur Ingangsetzung von lokalen Luftaustauschbewegungen ist ein Mosaik von Flächen unterschiedlicher Wärmereflexion bzw. unterschiedlicher Aufheizungs- und Abkühlungseigenschaften anzustreben. Der Anlage von Laubbaumstandorten und Vegetationsflächen zur Erhöhung des Verdunstungspotentials kommt daher besondere Bedeutung zu. Auf Barrieren erzeugende Bebauung quer zu Hauptwindrichtungen ist zu verzichten.

### **2.3.4 Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind nachteilige klimatische Auswirkungen gegenüber dem Ausgangszustand kaum zu erwarten. Die Versiegelung bisher unbebauter Flächen wird kaum nennenswert zunehmen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist ein gegenüber dem Ist-Zustand erhöhtes Verkehrsaufkommen durch an- und abfahrenden Besucherverkehr des Lebensmittelmarktes zu erwarten.

---

<sup>2</sup> Gemessen an der Freilandstation im Bereich des Flugplatzes, ca. 4 km südöstlich des Plangebietes.

### 2.3.5 Planerische Konsequenz

Durch weitgehenden Verzicht auf die Versiegelung von Flächen (z.B. für Stellplätze) vor allem aber durch intensive Begrünung/ Verschattung von stark aufgeheizten Flächen (befestigte Flächen, süd- und südwestexponierte Fassaden, Flachdächer) soll einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt werden.

Dazu sind im Bereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen zu treffen:

- Süd-, west- und südwest-exponierte Fassaden und Fassadenteile sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.
- Stell-/ Parkplätze und Zufahrten sollten zu einem Anteil von mind. 50 % begrünt werden (z.B. Einsaat von Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen).
- Flachdächer sind zu begrünen.
- Die Erschließungs- und Parkplatzflächen sollen durch Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen wirksam verschattet werden. Anzustreben ist eine Pflanzdichte von mind. einem Baum je 8 Stellplätze.
- Baukörper sind so anzuordnen bzw. in ihrer Höhe zu begrenzen, dass sich aus ihnen keine zusätzlichen Barrieren für die Durchlüftung besiedelter Bereiche ergeben.

## 2.4 Lebensräume und Lebensgemeinschaften

### 2.4.1 Erfassung des Naturraumpotentials

Der Naturraum des Plangebietes und seiner Umgebung wurde durch jahrhundertlange anthropogene Einflüsse überformt. In den Überschwemmungsräumen von Neckar und Rhein würden sich unter natürlichen Bedingungen Wälder der Hartholzaue mit Stieleichen und Feldulmen (*Quercus-Ulmetum minoris*) und in den Neckarvorlandern unterhalb der Böschung eine Weichholzaue mit Siberweiden-Auenwald (*Salicetum albae*) entwickeln, die so genannte „Heutige potentielle natürliche Vegetation“ (HpnV).<sup>3</sup>

Das Plangebiet ist überwiegend durch Parkplatznutzung mit weitestgehender Versiegelung durch bituminös gebundene Deckschichten geprägt. In dem Teil des Plangebietes, der derzeit als Parkplatz genutzt wird, befinden sich in den Randbereichen und auf einem schmalen unversiegelten Mittelstreifen einige klein- und mittelkronige Laubbäume und -sträucher (Feldahorn, Hainbuche, Spierstrauch). Im westlichen Teil des Plangebietes, der sich zur Zeit als städtische Parkanlage mit wassergebundenen Wegeflächen und intensiv gepflegten Rasenflächen (Scher-rasen) darstellt, stehen auf einem Rasenhügel vier Birken, von denen drei als groß- und die vierte als mittelkronig zu bezeichnen sind. Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Teil zwei Robinien sowie einzelne Hainbuchen.

Entsprechend dem Bewertungsschlüssel zur naturschutzrechtlichen Eingriffregelung der Stadt Mannheim handelt es sich im Plangebiet um folgende Biototypen:

- Versiegelte Fläche (Bauwerke, Straßen, Wege, Plätze: **CA+\***;

---

<sup>3</sup> Die HpnV bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden Faktoren natürlicherweise und ohne Beeinträchtigung durch den Menschen einstellen würden. Die Standortfaktoren werden hierbei durch Klima, Boden, Relief und Lebewesen beeinflusst.

Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potentiellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

- Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter: **CC+\***;
  - Unbefestigter Weg oder Platz mit fragmentarischen Trittpflanzenbeständen: **CD+\***;
  - Sportrasen und ähnlich intensiv gepflegte Scherrasen: **JD+**;
  - Versiegelte Flächen mit Ritzenv egetation **CB+\***;
  - Standortheimische Bäume, klein-, mittel-, groß- und besonders großkronig.
- \* Diese Flächen erfahren eine Aufwertung durch teilweisen Bestand mit Bäumen oder Sträuchern. Die Flächen werden teilweise durch Baumbestand auf dem eigentlichen Grundstück, v a. aber durch besonders großkronige Linden in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Dammstraße) verschattet. Die befestigte Uferböschung im Süden des Plangebietes ist z. T. mit Sträuchern bestanden.

## 2.4.2 Bewertung des Naturraumpotentials

Die wesentlichen Beeinträchtigungen für das Arten- und Biotoppotential liegen in der intensiven Nutzung der Fläche des Plangebietes und seiner Umgebung als Parkplatz sowie als Verkehrsflächen und bebaute Bereiche mit der daraus resultierenden Versiegelung und Verdichtung natürlicher Bodenflächen und des Wurzelraumes vorhandener Bäume, Lärm- und Schadstoffbelastungen, Zerschneidungen und teilweise nicht standortgerechter Inselvegetation.

## 2.4.3 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muss durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen gewährleistet werden. Im vorliegenden Planungsfall kommt der Verbesserung des aufgrund seiner innerstädtischen Lage ohnehin eingeschränkten Biotoppotentials besondere Bedeutung beim qualitativen und quantitativen Ausbau linearer Grünvernetzungen zu.

Dazu ist neben dem Erhalt vorhandener Strukturen deren Ergänzung mit standortheimischer Vegetation vorzusehen.

## 2.4.4 Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben

Auf zusätzlich versiegelten Flächen (Parkplatz/ Bebauung) wird jegliches Bodenleben dauerhaft vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahmen besteht darüber hinaus die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens auch in Bereichen, die später nicht für eine Überbauung in Anspruch genommen werden.

Die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna im Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung resultieren potentiell durch die vorgesehenen Baumaßnahmen entweder durch direkte Überplanung oder aber Störung durch Lärm, Ablagerungen von Bauschutt oder Verinselungen. Zur Realisierung des Bauvorhabens könnte es erforderlich werden, den vorhandenen Vegetationsbestand zu roden.

## 2.4.5 Planerische Konsequenz

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie zur Schaffung von Ersatzbiotopen als Lebensraum für Tiere sind im Plangebiet und dessen Randbereichen folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Innerhalb des Plangebietes sind Laubbäume mit einem Stammumfang von > 1,0 m vor der Planung einzumessen und nach Möglichkeit so zu berücksichtigen, dass sie erhalten werden können. Die unmittelbar randlich des Plangebietes an der Dammstraße befindlichen Linden sind während der Baumaßnahme durch geeignete Vorkehrungen (Zaun, Wurzelschutz etc.) vor Beeinträchtigungen (Stamm- und Wurzelverletzungen) zu schützen.

- Für eine vernetzende innerstädtische Durchgrünung sind je 8 Stellplätze mind. ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
- Dem Bebauungsplan sind Empfehlungslisten mit geeigneten Bäumen und Sträuchern beizugeben, um insbesondere bei der Neuanpflanzung von großkronigen Laubbäumen eine der HpnV entsprechende Vegetation zu erreichen.

## **2.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

### **2.5.1 Erfassung des Naturraumpotentials**

Die Fläche, auf der das Bebauungsplanvorhaben realisiert werden soll, befindet sich in insgesamt großstädtischer Innenstadtlage, jedoch unmittelbar oberhalb des Neckarvorlandes auf dem Hochuferbereich. Der Neckar und seine Vorländer sind zwar durchwegs naturfern durch eine kanalisierte Wasserführung und befestigte Uferzonen gestaltet, sie entfalten als innerstädtischer Grünzug dennoch eine hohe Bedeutung für die Naherholung (Spazier- und Radwege, Liegewiese, Spielflächen) sowie als Grünzäsur im Stadtbild.

Die eigentliche Fläche, auf der der Einkaufsmarkt realisiert werden soll, entfaltet für das Stadt- und Landschaftsbild keine besondere Wirkung, da der Bereich bereits weitgehend bebaut ist bzw. als Parkplatz genutzt wird. Hinsichtlich des Erholungspotentials ist zu berücksichtigen, dass eine Fußwegebeziehung parallel unmittelbar oberhalb der Böschungskrone besteht, die die westlich angrenzenden städtischen Grünflächen (u. a. Spielplatz) an den Alten Meßplatz anbinden.

### **2.5.2 Bewertung des Naturraumpotentials**

Die optische Wirkung des Plangebietes auf das Stadt- und Landschaftsbild wird derzeit durch den unansehnlichen Baukörper des ehemaligen Neckarstädter Bahnhofs, der derzeit als Supermarkt genutzt wird, und den westlich angrenzenden Parkplatz beeinträchtigt. Zwar wird in der Vegetationsperiode eine insgesamt befriedigende Eingrünung der Fläche v. a. durch die Linden in der Dammstraße erreicht, insgesamt wirkt die Fläche des Plangebietes jedoch unfreundlich und vernachlässigt. Aufenthaltsqualitäten im Sinne wohnortnahen Erholungspotentials können ihr nicht beigemessen werden.

### **2.5.3 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen**

Für das im unmittelbaren Umfeld des Alten Meßplatzes liegende Plangebiet werden weder im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015 noch in einem Rahmenplan Entwicklungsziele definiert. Grundsätzlich sollte jedoch darauf abgezielt werden, dass die Ziele der Arbeitsgruppe 2000<sup>4</sup> hinsichtlich einer Einbindung des geplanten Marktstandortes sowohl baugestalterisch als auch vor allem hinsichtlich der Begrünung der Freiflächen nicht nur zur stadtgestalterischen Integration des Marktes selbst sondern v.a. auch zur Betonung und Aufwertung der bedeutsamen Grünachse, die durch den Neckar mit seinen Vorländern gebildet wird, beiträgt.

### **2.5.4 Konfliktanalyse im Hinblick auf das geplante Vorhaben**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ ist nicht mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes bzw. des Naherholungspotentials zu rechnen. Vielmehr ermöglicht der Bebauungsplan Regelungen zu treffen, die im Vergleich zur jetzigen Situation stadt- und grüngestalterische Verbes-

---

<sup>4</sup> Beiträge zur Stadtentwicklung, Arbeitsgruppe 2000 – Modell räumliche Ordnung. Stadt Mannheim, 2000.



serungen, insbesondere auch eine wirksame Eingrünung der bestehenden Freifächensituation, erlauben.

### 2.5.5 Planerisches Konsequenz

Für eine bessere visuelle Einbindung des geplanten Sondergebietes sind folgende Maßnahmen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorzusehen:

- Der geplante Lebensmittelmarkt hebt sich stadtgestalterisch insbesondere durch seine Kubatur und Dachform deutlich von der dahinter liegenden Bebauung in der Dammstraße ab. Daher ist auf eine taugliche Eingrünung des Standortes vor allem auf der Südseite im Hochuferbereich des Neckars zu achten. Als stadt- bzw. landschaftsgerechte Begrünung sollten hier Bäume 1. Ordnung sowie ein Pflanzstreifen als Unterpflanzung vorgesehen werden. Dem Bebauungsplan sind dazu Pflanzenauswahllisten beizufügen.
- Zur unauffälligen Eingliederung des Lebensmittelmarktes in die nähere Umgebung sind die Außenfassaden sowie die gesamte Dachfläche zu begrünen.

## 3 Erarbeitung der Festsetzungsvorschläge

### 3.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ handelt es sich um die Überplanung eines überwiegend als Parkplatz und städtische Grünfläche genutzten Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum Neckar. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potentiale resultieren überwiegend aus Eingriffen in gewachsene Biotopstrukturen und aus Neuversiegelungen des Bodens.

Bei der Erarbeitung der Planung zum Bebauungsplan wurde dennoch dem so genannten Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen. Demnach sind Eingriffe in Natur- und Landschaft zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Soweit Möglichkeiten zur Durchführung dieser Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehen, werden diese im Nachfolgenden, bezogen auf das jeweilige Naturraumpotential, beschrieben.

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Relief, Geologie und Boden:           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen z.B. im Bereich der Stellplätze;</li><li>- Bodenaushub geordnet und getrennt lagern und</li><li>- Vermeidung von Bodenentsorgung.</li></ul>   |
| Wasserhaushalt:                       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen;</li><li>- Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Parktaschen auf dem Kundenparkplatz und</li><li>- Anlage von Zisternen als Speicher zur Bewässerung der Grünflächen/ Pflanzflächen im Plangebiet und zur Abpufferung oberirdischer Abflussmengen.</li></ul> |
| Klima und Luft:                       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen und</li><li>- Verbesserung der Temperatur- und Feuchteverhältnisse durch intensive Begrünung mit großkronigen Laubbäumen insbesondere im Parkplatzbereich durch Beschattung versiegelter Flächen.</li></ul>   |
| Lebensräume und Lebensgemeinschaften: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhalt wertvoller Biotopstrukturen z.B. von großkronigen vorhandenen Einzelbäumen;</li></ul>   |

- Landschaftsbild und Erholungsfunktion:
- Auswahl standortheimischer Vegetation und
  - Einsatz von insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen.
  - Verzicht auf grelle Farbgebung und Materialien im Fassaden- und Dachbereich sowie für Werbeanlagen;
  - Fassadenbegrünung bzw. heckenartige Abpflanzung;
  - Erhalt und Entwicklung visuell wirksamer Grünstrukturen entlang des Neckars und
  - Sicherstellung einer visuell wirksamen Eingrünung nach Süden.

## **3.2 Empfehlungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan**

Für das geplante Baugebiet werden für die Erreichung dieser Ziele die folgenden Festsetzungen vorgeschlagen:

### **3.2.1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die mit Gebäuden überbaubare Fläche des Plangebietes ist auf die unbedingt notwendige Fläche zu begrenzen. (ca. 1850 qm).

### **3.2.2 Einfahrten und Stellplätze**

Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ist nur innerhalb der dazu ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **3.2.3 Bauwerkshöhen**

Die zulässige Gebäudehöhe soll auf 5,5 m festgesetzt werden.

### **3.2.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB**

#### Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind standortgerechte Pflanzenarten gem. den beiliegenden Pflanzeauswahllisten zu verwenden. Bei Bäumen soll der Mindeststammumfang, gemessen in 1 m Höhe mindestens 18–20 cm betragen, A-Qualität, d.h. 3 x verpflanzt, mit Ballen, bei Heistern ist eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Höhe von 1,25 m bis 1,50 m zu verwenden; bei Sträuchern eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Mindesthöhe von 80 cm bis 100 cm. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

#### Erhalt der Böschungsvegetation

Die Vegetation im Bereich der Böschung zum Neckarvorland ist zu erhalten und insbesondere während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

#### Fassadenbegrünung

Nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassadenbereiche (Anteil der Wandöffnungen kleiner als 10 % bei einer Fassadenfläche von über 60 m<sup>2</sup>) sind mit geeigneten Pflanzen zu begrünen und zwar auf mindestens einem Drittel der Fassadenfläche.

#### Dachbegrünung

Die Dachflächen von Betriebsgebäuden mit einer Dachneigung flacher als 8° sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

Ausnahmen für Sonnenkollektoren o.ä. können bis zu 20 % Dachfläche zugelassen werden.

#### Begrünung der Stellplatzfläche

Je 4 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus beiliegenden Pflanzenauswahllisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> offen zu halten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

#### Pflanzfläche Pf 1

Die mit Pf1 festgesetzte Fläche ist mit insgesamt 4 mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus beiliegenden Pflanzenauswahllisten zu bepflanzen. Die Bodenfläche ist offen zu halten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

### **3.3 Sonstige Erläuterungen und Hinweise**

#### **3.3.1 Straßenbeleuchtung**

Eine Vielzahl nachtaktiver Insekten fällt künstlichen Lichtquellen an Straßen, Parkplätzen und baulichen Anlagen zum Opfer. Zudem kann es durch die Abstrahlung von Licht zu Störungen der Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren kommen. Diese Beeinträchtigung der Tierwelt ist größtenteils vermeidbar, wenn innerhalb des Plangebietes umweltfreundliche Lampentypen eingesetzt werden und Abstrahlungen in die Umgebung, insbesondere in nahe liegende Biotope, vermieden werden. Diesen Anforderungen genügen Natrium-Hochdruck- und Natrium-Niederdruck-Lampen.

#### **3.3.2 Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

#### **3.3.3 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

#### **3.3.4 Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

## **4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich**

### **4.1 Rechnerische Bewertung**

Im Folgenden werden Bestand und Planung tabellarisch gegenübergestellt. Der Bilanzierung liegt das Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren der Stadt Mannheim<sup>5</sup> zugrunde, wonach einzelnen Flächen/ Biotoptypen bestimmte Wertziffern (Ökowertpunkte) zugeordnet werden. Die Punkte werden jeweils mit der Flächengröße multipliziert

---

<sup>5</sup> Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau: Merkblatt zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung. März 2004.

Der vorhandene bzw. geplante Baumbestand wird als Flächenwert dergestalt berücksichtigt, dass die Trauffläche der Krone mit dem entsprechenden Wertindex multipliziert wird.

## Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24, Stadt Mannheim

## A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

| 1  | 2                                 | 3   | 4                 | 5                                 | 6                    | 7               | 8                      |
|--|-----------------------------------|---|-------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------|------------------------|
| Flächen-Nr.                                | Code                              | Biototyp  | Fläche            | Grundwert                         | Korrektur-<br>faktor | Gesamtwert      | Einzel-<br>flächenwert |
| (s. Plan "Aus-<br>gangssituation")         | (lt. Biotopwert-<br>schlüssel MA) | (lt. Biotopwertschlüssel MA)                                      | (m <sup>2</sup> ) | (lt. Biotopwert-<br>schlüssel MA) |                      | (Sp. 5 x Sp. 6) | (Sp. 4 x Sp. 7)        |
| 1  | CA+                               | Versiegelte Fläche (Bauwerke, Straßen, Wege, Plätze)              | 5.110             | 0                                 |                      | 0               | 0                      |
| 2  | CC+                               | Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter     | 495               | 6                                 |                      | 6               | 2.970                  |
| 3  | CD+                               | Unbefestigter Weg oder Platz mit fragment. Trittpflanzenbeständen | 400               | 8                                 |                      | 8               | 3.200                  |
| 4  | JD+                               | Sportrasen und ähnlich intensiv gepflegte Scherrasen              | 561               | 10                                |                      | 10              | 5.610                  |
| 5  | CB+                               | Versiegelte Flächen mit Ritzenvegetation                          | 1.174             | 3                                 |                      | 3               | 3.522                  |
| 6  | /                                 | Einzelbaum - kleinkronig (R <= 2.50 m)                            | 50                | 25                                |                      | 25              | 1.250                  |
| 7  | /                                 | Einzelbaum - mittelkronig (R <= 4.00 m)                           | 520               | 29                                |                      | 29              | 15.080                 |
| 8  | /                                 | Einzelbaum - großkronig (R <= 6,00 m)                             | 310               | 33                                |                      | 33              | 10.230                 |
| 9  | /                                 | Einzelbaum - besonders großkronig (R > 6,00 m)                    | 445               | 37                                |                      | 37              | 16.465                 |
| <b>A. Gesamtflächenwert</b> (Summe Sp. 8): |                                   |   |                   |                                   |                      |                 | <b>58.327</b>          |

## B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

| 1  | 2   | 3   | 4                 |   | 5  | 6               | 7  | 8   |
|--|---|---|-------------------|---|--|-----------------|--|---|
| Flächen-Nr.<br><small>(s. Plan "Zustand gemäß Festsetzungen des B-Planes")</small> | Code<br><small>(lt. Biotopwertschlüssel MA)</small> | Biotoptyp<br><br><small>(lt. Biotopwertschlüssel MA)</small>    | Fläche            |   | Grundwert<br><br><small>(lt. Biotopwertschlüssel MA)</small> | Korrekturfaktor | Gesamtwert<br><br><small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small> | Einzelflächenwert<br><br><small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small> |
|  |   |   | (m <sup>2</sup> ) | % |  |                 |  |   |
| 1  |   | <b>Sondergebiet</b>   |                   |   |  |                 |  |   |
|  | CA+   | Versiegelte Fläche (Bauwerke, Straßen, Wege, Plätze)            | 3.088             |   | 0  |                 | 0  | 0   |
|  | CC+   | Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter   | 1.705             |   | 6  |                 | 6  | 10.230  |
|  | CB+   | Versiegelte Flächen mit Ritzenvegetation                        | 1.174             |   | 3  |                 | 3  | 3.522   |
|  | LKneu   | Strauchpflanzung (neu), überwiegend aus einheimischen Arten     | 132               |   | 19   |                 | 19   | 2.508   |
|  | RCneu   | Fassadenbegrünung (neu)   | 80                |   | 10   |                 | 10   | 800   |
|  | RD  | Flachdachbegrünung, extensiv mit Anstau                         | 1.641             |   | 16   |                 | 16   | 26.256  |
|  | /   | Standortheimische Bäume - Neupflanzung in A-Qualität (40 Stck.) | 1.558             |   | 25   |                 | 25   | 38.950  |
| <b>B. Gesamtflächenwert</b> (Summe Sp. 8):   |   |   |                   |   |  |                 |  | 82.266  |

|  |        |
|--|--------|
| <b>C. Gesamtbilanz</b> (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) | 23.939 |
|--|--------|

## **4.2 Verbal-argumentative Bewertung**

Aufgrund ihrer unterschiedlichen ökologischen Bedeutung können Veränderungen in Landschaftsbild und Naturhaushalt nicht allein flächenmäßig betrachtet werden. Deshalb wird nachfolgend die vorhergehende standardisierte Bilanzierung verbal argumentativ aufgearbeitet, um festzustellen, ob durch die festgesetzten Maßnahmen ein Ausgleich geschaffen werden kann. Dabei werden die einzelnen Landschaftspotentiale gesondert betrachtet, da diese nicht gegeneinander aufgewogen werden können und deshalb die Bilanz jedes einzelnen Potentials ausgeglichen sein sollte.

### **4.2.1 Relief, Geologie und Boden**

Innerhalb des Plangebietes wird der Befestigungsgrad der vorhandenen Oberflächen von ca. 5.110 m<sup>2</sup> auf 4.713 m<sup>2</sup> verringert. Die Befestigungen setzen sich zusammen aus 3.088 m<sup>2</sup> für das Gebäude und Bewegungsflächen auf den Parkplatz- und Andienungsflächen und 1.705 m<sup>2</sup> für die Befestigung von Stellplatzflächen, die zwar in wasserdurchlässiger Bauweise (großfugiges Pflaster) hergestellt werden, jedoch aufgrund des erforderlichen Unterbaus nach wie vor eine Beeinträchtigung des Bodenpotentials bedeuten.

Insgesamt wird der Versiegelungs-/ Befestigungsgrad des Ausgangszustandes um ca. 8 % verringert. Da zur Realisierung des Bauvorhabens teilweise bisher unbefestigte Flächen (Bereich im Westen des Plangebietes) in Anspruch genommen werden, ergibt sich die geringfügige Reduzierung der Bodenversiegelung nur aus Verschiebungen innerhalb des Plangebietes. Insofern ist für das Bodenpotential weder von einer Verbesserung noch von einer zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen.

### **4.2.2 Wasserhaushalt**

Ein Eingriff in das Naturraumpotential Wasser resultiert zum einen aus Flächenversiegelungen wie sie bereits für das Naturraumpotential Boden beschrieben und beziffert wurden, zum anderen aus einem gegenüber der Ausgangsnutzung höheren Trinkwasserverbrauch, der aus der geplanten Nutzung als Lebensmittelmarkt resultiert. Insgesamt ist dieser zusätzliche Verbrauch jedoch als relativ gering einzuschätzen, da nach den vorliegenden Erkenntnissen z.B. keine Frischfleischabteilung vorgesehen ist.

In der Neuplanung erfolgt eine flächige Versiegelung durch den Baukörper und die Zufahrts- und Bewegungsflächen in einer Größenordnung von 3.088 m<sup>2</sup>. Durch die Anlage der eigentlichen Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (1.705 m<sup>2</sup>) wird die versickerungswirksame Fläche innerhalb des Plangebietes gegenüber dem Ausgangszustand (5.110 m<sup>2</sup>) um ca. 40% erhöht.

### **4.2.3 Klima und Luft**

Im vorliegenden Planungsfall ist von einem Eingriff i. S. einer Beeinträchtigung des Klimapotentials nicht auszugehen. Begründet ist dies dadurch, dass gegenüber dem Ausgangszustand der Anteil versiegelter Flächen verringert wird (s. o.).

Von zentraler Bedeutung ist jedoch die erhebliche Steigerung des Grünvolumens durch die Festsetzung zum Anpflanzen von insgesamt 40 großkronigen Laubbäumen, die durch ihre verschattende Wirkung von befestigten Flächen Aufheizungseffekte durch Reflektion erheblich vermindern, vor allem aber durch die deutliche Erhöhung des Verdunstungspotentials zu einer wesentlichen Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Stadtgebiet beitragen. Zusätzlich wird die Verdunstung unterstützt durch die Ausführung der Dachfläche als begrüntes Flachdach in einer Größe von 1.641 m<sup>2</sup>.

Eine riegelbildende Barriere des Baukörpers im Randbereich der zur Durchlüftung des Stadtgebietes bedeutsamen Neckaraue wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 5,5 m und dessen Lage auf dem Hochufer nicht erzeugt.

#### **4.2.4 Lebensräume und Lebensgemeinschaften**

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die vorgesehene Nutzung des derzeit für das Arten- und Biotoppotential relativ unbedeutenden Fläche nicht. Mit der gegenüber dem Ausgangszustand erheblichen Erhöhung des Grünvolumens durch großkronige Laubbäume und die Festsetzung zur extensiven Begrünung des Flachdaches ( 1.641 m<sup>2</sup>) werden die Voraussetzungen zur Entwicklung von Biotopen v. a. für die Avi- und Insektenfauna verbessert. Der erhebliche Zuwachs an großkronigen Bäumen unterstützt die lineare Struktur entlang der städtischen Grünachse des Neckar. Die extensive Begrünung des großflächigen Daches ergänzt als Trittsteinbiotop die Zahl trocken-heißen Biotope v. a. für xerotherme Arten.

Inwieweit die Ausführung der Fassade als Gabionenfassade mit teilweiser Begrünung nennenswerte positive Wirkungen für das Arten- und Biotoppotential entfalten wird, hängt maßgeblich von der Intensität der Begrünung und v. a. der Pflege der Fassaden ab, da diese im vorliegenden Fall auch Werbe- und Darstellungsfunktionen übernehmen und eine naturnahe Gestaltung mit dem Eindruck von Ordnung und Sauberkeit kollidieren könnte.

#### **4.2.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Die Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf das Potential Landschaftsbild und Erholungsfunktion sind kaum numerisch fassbar. Faktoren für die Bewertung sind Eigenart, Vielfalt und Naturnähe. In allen drei Bereichen ist das Landschaftsbild im Plangebiet bereits aufgrund der innerstädtischen Lage überformt.

Mit dem geplanten Bauvorhaben werden gegenüber dem Ausgangszustand gestalterische und funktionale Verbesserungen erzielt. Durch die zusätzliche Anpflanzung von 40 großkronigen Laubbäumen wird ein nennenswerter Beitrag zur Erhöhung des Grünvolumens innerhalb der Stadt und des Grünzugs „Neckaraue“ geleistet, was auch hinsichtlich der visuellen Wohlfahrtswirkung für die Bewohner der umliegenden Gebäude in der Dammstraße positiv zum Tragen kommt. Mit einer nachteiligen zusätzlichen Verschattung von Erdgeschoßbereichen in der Dammstraße ist nicht zu rechnen, da diese hier bereits mit Linden gesäumt ist.

Das extensiv begrünte Flachdach des Marktes stellt gegenüber dem Ist-Zustand ebenfalls eine positive Bereicherung der visuellen Vielfalt dar.

Hinsichtlich des Erholungspotentials ist anzuführen, dass mit der Errichtung des LIDL-Marktes eine derzeit unmittelbar entlang der Böschungskrone verlaufende Fußwegeverbindung zwischen dem Alten Meßplatz und der westlich anschließenden Grünanlage unterbrochen wird. Allerdings bleibt die Wegebeziehung unterhalb der Böschung sowie die über den breiten Gehweg in der Dammstraße weiterhin erhalten. Ebenfalls nicht zahlenmäßig zu erfassen ist der Grad der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion, der durch die Inanspruchnahme von ca. 1.250 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche im Westen des Plangebietes für die Erweiterung der Stellplatzfläche hervorgerufen wird. Hinsichtlich der Gesamtausdehnung dieses innerstädtischen Grünzuges auf dem Hochufer des Neckar handelt es sich zwar um eine eher unbedeutende Größenordnung, dennoch ist diese Fläche als Erholungsraum verloren.

Die zumeist ausgedehnten Stellplatzflächen großflächiger Einzelhandelsbetriebe können u. U. an Wochenenden und Feiertagen zu bestimmten Freizeitaktivitäten (Inlineskating, Skateboard, etc.) genutzt werden. Im vorliegenden Planungsfall wird dies nur eingeschränkt, bzw. nicht möglich sein, da aus ökologischen und gestalterischen Gründen ein Pflasterbelag mit gebrochenen („gerumpelten“) Kanten im Bewegungsbereich sowie großfugiges Pflaster im Bereich der Parktaschen verwendet werden soll. Nach Abwägung aller Aspekte erscheint diese Einschränkung der Bespielbarkeit jedoch angemessen, da in unmittelbarer Nähe am Böschungsfuß im Neckar-



vorland ein breiter und asphaltierter Weg vorhanden ist, der von motorisiertem Verkehr nicht benutzt werden darf.

## 5 Abschließende Beurteilung des Vorhabens

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ auf einer bisher überwiegend als Parkplatz genutzten Fläche kann im wesentlichen von einer Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Landschaftsplanung gesprochen werden.

Dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde bei der Planung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, wonach Eingriffe in Natur- und Landschaft auf ein notwendiges Maß begrenzt werden und nicht vermeidbare Eingriffe durch stringente Festsetzungen so weit wie möglich minimiert werden sollen. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich auf geeigneten Flächen auszugleichen.

Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers reduzieren die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung auf den Bodenhaushalt, die im eigentlichen Sinne nicht ausgleichbar sind, werden durch Beschränkungen des Überbauungs- und Versiegelungsgrads auf ein Mindestmaß reduziert.

Die stark durch menschliche Nutzungen geprägten Flächen weisen ein relativ geringes Arten- und Biotoppotential auf, so dass auch hier kaum Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Anlage von Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes bietet Rückzugsmöglichkeiten und sichert nachhaltig den Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Zudem wird durch die Aufwertung des Grünvolumens eine gestalterische Verbesserung im Randbereich des Alten Meßplatzes erreicht.

**Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ erscheint unter den gegebenen Umständen aus landespflegerischer Sicht vertretbar, soweit die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt und eingehalten werden.**

## 6 Anhang

### 6.1 Pflanzenauswahllisten

#### Bäume der I. Wuchsordnung

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer platanoides „Emerald Queen“

Kegelförmiger Spitz-Ahorn

Acer platanoides „Olmstedt“

Säulenförmiger Spitz-Ahorn

Platanus x acerifolia

Gemeine Platane

Prunus avium

Vogelkirsche

Tilia cordata

Winter-Linde

Tilia platyphyllos

Sommer-Linde

Tilia x intermedia „Pallida“

Holländische Linde (Kaiser-Linde)

#### Bäume der II. Wuchsordnung

Acer campestre

Feld-Ahorn

|                  |            |
|------------------|------------|
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria      | Mehlbeere  |

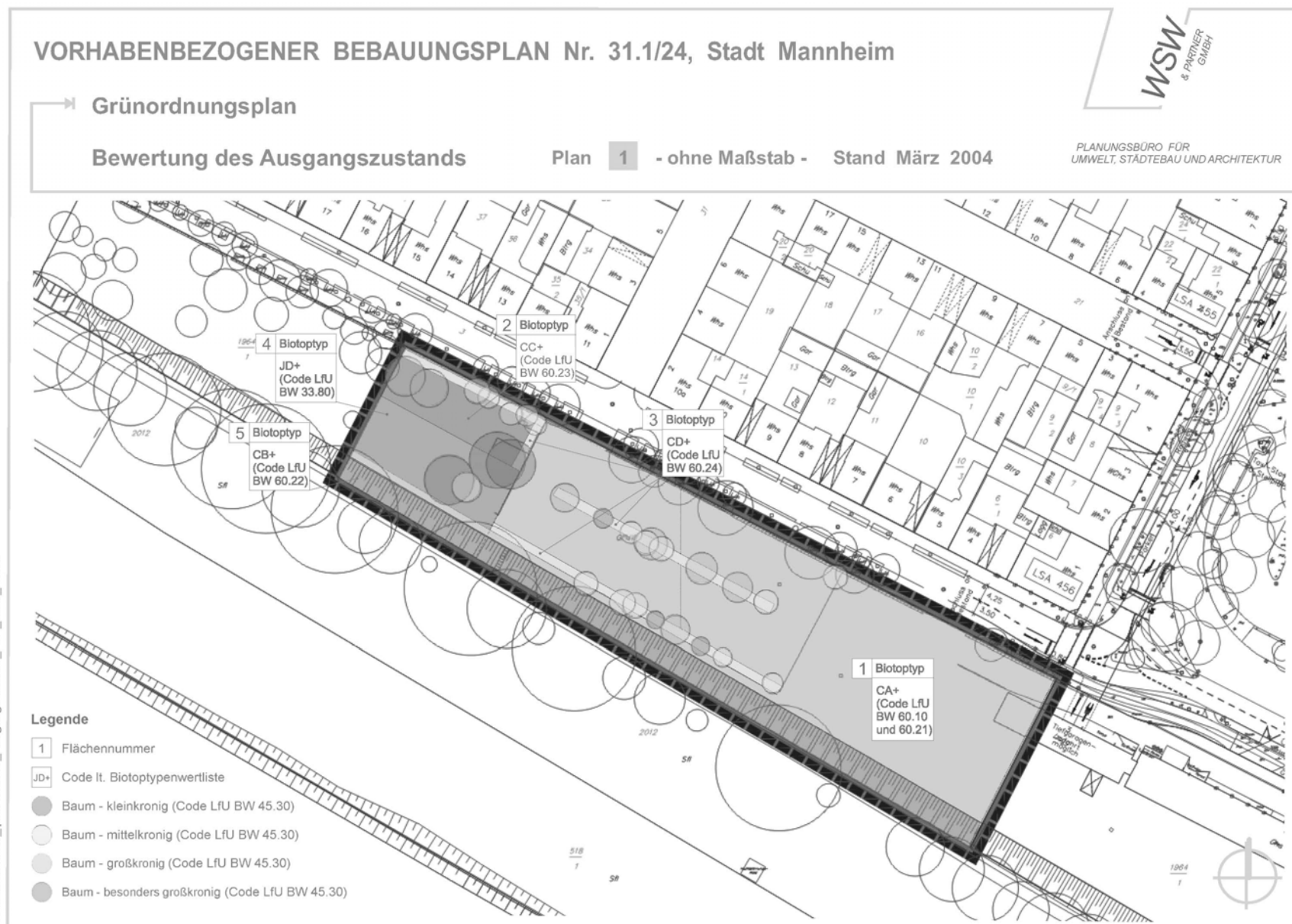
### **Sträucher für ergänzende Pflanzungen**

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Corylus avellana   | Hasel                    |
| Cornus mas         | Kornelkirsche            |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel (Hornstrauch) |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen           |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster        |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche            |
| Prunus spinosa     | Schlehdorn (Schwarzdorn) |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball      |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball      |

### **Auswahlliste für Fassadenbegrünung**

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Aristolochia macrophylla    | Pfeifenwinde        |
| Hedera helix                | Efeu                |
| Parthenocissus quinquefolia | Jungfernrebe        |
| Calystegia sepium           | Zaunwinde           |
| Humulus lupulus             | Hopfen              |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein         |
| Clematis spec.              | Waldrebe            |
| Rosa spec.                  | Kletterrosen        |
| Lonicera caprifolium        | Jelängerjelieber    |
| Lonicera periclymenu        | Deutsches Geisblatt |

## 6.2 Bestandsplan Biotoptypen



### 6.3 Grünordnungsplan

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31.1/24

"EINZELHANDEL DAMMSTRASSE / ALTER MESSPLATZ", STADT MANNHEIM

## GRÜNORDNUNGSPLAN

Stand: April 2004

Plan **2** - Maßstab 1 : 1000 -

**WSW**  
& PARTNER  
GMBH

PLANUNGSBÜRO FÜR  
UMWELT, STÄDTBAU UND ARCHITEKTUR

Reduzierung des Versiegelungsgrades im  
Stellplatzbereich durch großfugiges Pflaster

Überstellung der Stellplatzflächen mit  
großkronigen Laubbäumen zur Verschattung/  
Erhöhung des Verdunstungspotenzials

Erhaltung und Sicherung der vorhandenen  
Böschungsvegetation

Flachdach- und Fassadenbegrünung

Anpflanzung von 4 großkronigen  
Laubbäumen mit Unterpflanzung

**SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“**  
**der Stadt Mannheim**

**AUFTRAGGEBER:**

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG  
c/o Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG  
Franz-Kirrmeier-Straße 22  
67346 Speyer

**BEARBEITER:**

Dr. Frank Schaffner

**BERICHT NR.: I 03-926**

22.12.2003

---

**DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH**

Messungen nach BImSchG für Geräusche  
Messungen nach DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau"

64625 Bensheim - Lilienthalstraße 15  
Telefon 0 62 51 / 8456-0 - Fax 0 62 51 / 8456-99

## **I N H A L T**

- 0      Zusammenfassung**
- 1      Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2      Grundlagen**
- 3      Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4      Vorgehensweise**
- 5      Ausgangsdaten**
- 6      Ergebnisse**

**Anhang**

## 0 **Zusammenfassung**

Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ für den Neubau eines Lebensmittel-Marktes in der Dammstraße in Mannheim führt zu folgenden Ergebnissen:

- Beim bestehenden Lebensmittelmarkt wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an den Wohnhäusern im östlichen Bereich der Dammstraße auf Grund der derzeit an der Nordseite des Gebäudes angeordneten Verladerampe um bis zu ca. 4 dB(A) überschritten.
- Durch die Verlegung des Verladebereiches auf die Südseite des geplanten Marktgebäudes wird zukünftig bei Andienung ausschließlich im Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) und durch Asphaltieren der Fahrspuren auf dem Parkplatz trotz der Erweiterung des Parkplatzes der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an allen Wohnhäusern entlang der Dammstraße eingehalten.
- Wird der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittel-Marktes als öffentlicher Parkplatz genutzt, so liegen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Parkverkehr um mehr als 20 dB(A) unter dem Werten des Straßenverkehrs und liefern somit keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm.
- Durch das geplante Vorhaben nehmen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Verkehr tags und nachts um den weder wahrnehmbaren noch messbaren Betrag von weniger als 1 dB(A) im Vergleich zum Bestand zu. Damit besteht nach Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ keine Notwendigkeit zur Prüfung einer weitergehenden organisatorischen Lärminderung des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen.

## **1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**

In Mannheim ist zwischen den Neckarwiesen im Süden und der Dammstraße im Norden die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31.1.24 „Einzelhandel Dammstraße / Alter Meßplatz“ geplant. Im Geltungsbereich sollen u. a. das Gebäude des bestehenden Lebensmittel-Marktes durch ein neues Gebäude ersetzt werden und der westlich gelegene Parkplatz von ca. 95 auf ca. 125 Stellplätze erweitert werden s. Abb. 1 und 2 im Anhang).

Die Details örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose sollen an den Wohnhäusern entlang der Dammstraße (allgemeines Wohngebiet) die Geräuscheinwirkungen sowohl durch den bestehenden als auch durch den geplanten Lebensmittelmarkt gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert und beurteilt werden. Bei Richtwertüberschreitungen sind geeignete Schallschutzmaßnahmen anzugeben.



## 2 Grundlagen

- /1/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998, GMBI. 1998 S. 503
- /2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)
- /3/ Parkplatzlärmstudie  
Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Schriftenreihe Heft 89, 4. vollständig überarbeitete Auflage, 2003
- /4/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90.
- /5/ „Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" vom 16.05.1995, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden
- /6/ „Auslegungshinweise zur TA Lärm für Baden-Württemberg", Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Stand Juni 1999
- /7/ Lageplan „Neubau eines LIDL-Discountermarktes, Meßplatz Mannheim", Stand 01.12.2003, Jörg Rügemer Architekten, 10437 Berlin.

### 3 Anforderungen an den Immissionsschutz

Die TA Lärm /1/ nennt zur Beurteilung von Gewerbelärm aus Betriebsgrundstücken und bei der Ein- und Ausfahrt folgende **Immissionsrichtwerte**:

**Tab. 3.1:** Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /1/

|   | Gebietsnutzung                             | tags (6 – 22 Uhr)<br>[dB(A)] | nachts (22 – 6 Uhr)<br>[dB(A)] |
|---|--|------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten | 45                           | 35                             |
| 2 | reine Wohngebiete                          | 50                           | 35                             |
| 3 | allgemeine Wohngebiete                     | 55                           | 40                             |
| 4 | Kern-, Dorf- und Mischgebiete              | 60                           | 45                             |
| 5 | Gewerbegebiete                             | 65                           | 50                             |

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betriebsgelände dürfen nach TA Lärm /1/ diese Werte um nicht mehr als tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) überschreiten („**Spitzenpegelkriterium**“).

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind nach TA Lärm /1/ der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu beurteilen.

Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf **öffentlichen Verkehrsflächen** in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück (außer in Gewerbe- und Industriegebieten) sollen gemäß TA Lärm /1/ durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit:

- sie die Beurteilungspegel der bestehenden Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen **und**
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /2/) erstmals oder weitergehend überschreiten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ lauten:

**Tab. 3.2:** Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV /2/

| Gebietsnutzung  | Immissionsgrenzwert |                     |
|---|---------------------|---------------------|
|   | tags (6 – 22 Uhr)   | nachts (22 – 6 Uhr) |
| Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime            | 57                  | 47                  |
| reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete | 59                  | 49                  |
| Kern-, Dorf-, Mischgebiete                              | 64                  | 54                  |
| Kleingartengebiete                                      | 64                  | 64                  |
| Gewerbegebiete  | 69                  | 59                  |

Wenn der Parkplatz am Einkaufsmarkt außerhalb der Geschäftszeiten als öffentlicher Parkplatz z. B. den Anwohnern zur Verfügung steht, ist für diese Nutzung gemäß den Auslegungshinweisen zur TA Lärm /6/ ebenfalls das Beurteilungsverfahren der 16. BImSchV /2/ anzuwenden.

#### **4     Vorgehensweise**

Vom Untersuchungsgebiet werden auf der Grundlage des Lageplanes /7/ digitale Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodelle sowohl für die bestehende als auch die geplante Situation erstellt (SoundPLAN Vs. 5.6, s. Abb. 1 und 2 im Anhang). Die schallabschirmende und –reflektierende Wirkung der bestehenden und geplanten Gebäude werden berücksichtigt. Die Koordinaten des Schallquellenmodells können auf Datenträger zur Verfügung gestellt werden.

An die am stärksten betroffenen Wohnhäuser in der Dammstraße werden Immissionspunkte in 5 m Höhe gelegt (s. Abb. 1 im Anhang).

Anhand einer Betriebsbeschreibung des Antragstellers werden – wie im nachfolgenden Kapitel erläutert – die Emissionspegel der relevanten Schallquellen berechnet und mittels Schallausbreitungsrechnungen die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten richtlinienkonform prognostiziert.

## 5 Ausgangsdaten

Die aus schalltechnischer Sicht relevanten Daten des bestehenden sowie des geplanten Lebensmittelmarktes mit Parkplatz sind in Tab. 5.1 zusammengefasst. Zu beachten ist, dass die Stellplätze während der Öffnungszeiten des Marktes diesem im Sinne der TA Lärm /1/ zugeordnet sind, in der übrigen Zeit als öffentliche Stellplätze der Beurteilung gemäß 16. BImSchV /2/ unterliegen.

**Tab. 5.1:** Bestehender und geplanter Lebensmittelmarkt

| Schallquelle   | Bestand  | Planung  |
|----------------|--|--|
| Andienung      | 3 Lkw ab 6 Uhr<br>(Lidl, Frischdienst, Bäcker)   | 3 Lkw ab 6 Uhr<br>(Lidl, Frischdienst, Bäcker)   |
| Verladebereich | nördlich des Gebäudes in Richtung Meßplatz   | südlich des Gebäudes in Richtung Neckar  |
| Stellplätze    | ca. 95<br>während der Öffnungszeiten dem Markt zugeordnet, übrige Zeit öffentlich,<br>Fläche asphaltiert | ca. 125<br>während der Öffnungszeiten dem Markt zugeordnet, übrige Zeit öffentlich,<br>Fahrgassen asphaltiert, Stellplätze gepflastert |

Die Berechnung der Emissionspegel des **Parkplatzes** erfolgt nach Kap. 8.2.1.1 der „Parkplatzlärmstudie“ /3/ (s. Tab. 5.2). Tags sind die Zuschläge nach Tab. 31 der „Parkplatzlärmstudie“ /3/ für „Parkplätze an Einkaufszentren (Einkaufswagen auf Asphalt)“ anzusetzen. Nachts gelten die Zuschläge dieser Tabelle für „Parkplätze am Rand der Innenstadt“. Jedoch beträgt im zu untersuchenden Fall bei den nachts öffentlichen Stellplätzen der Zuschlag für das Taktmaximalverfahren  $K_1 = 0 \text{ dB(A)}$ , da die Impulshaltigkeit von Geräuschen gemäß 16. BImSchV /2/ nicht gesondert zu berücksichtigen ist. Nach Tab. 30 der „Parkplatzlärmstudie“ /3/ ist bei Verbrauchermärkten bis 5.000 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche von  $N = 1,05$  Bewegungen pro Stellplatz und Stunde auszugehen (tags), nachts sind nach dieser Tabelle für „oberirdische Parkplätze von Wohnanlagen“  $N = 0,05$  Bewegungen pro Stellplatz und Stunde zu erwarten.

**Tab. 5.2:** Schallleistungspegel Parkplatz

| Parkplatz      | Schallleistungspegel   |   |   |   |   |  |
|----------------|--|---|---|---|---|--|
|                | $L_{W0} + K_{PA} + K_I + 10 \times \log(1 + n / 44) + 10 \times \log(N \times n) = L_{WA}$ |   |   |   |   |  |
| <b>Bestand</b> |  |   |   |   |   |  |
| tags           | 63   | + | 3 | + | 4 | $+ 10 \times \log(1 + 95 / 44) + 10 \times \log(1,05 \times 95) = \mathbf{95,0 \text{ dB(A)}}$   |
| nachts         | 63   | + | 0 | + | 0 | $+ 10 \times \log(1 + 95 / 44) + 10 \times \log(0,05 \times 95) = \mathbf{74,8 \text{ dB(A)}}$   |
| <b>Planung</b> |  |   |   |   |   |  |
| tags           | 63   | + | 3 | + | 4 | $+ 10 \times \log(1 + 125 / 44) + 10 \times \log(1,05 \times 125) = \mathbf{97,0 \text{ dB(A)}}$ |
| nachts         | 63   | + | 0 | + | 0 | $+ 10 \times \log(1 + 125 / 44) + 10 \times \log(0,05 \times 125) = \mathbf{76,8 \text{ dB(A)}}$ |

Erläuterungen:

- $L_{W0}$  = 63 dB(A) = Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde
- $K_{PA}$  = Zuschlag für die Parkplatzart in dB(A)
- $K_I$  = Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB(A)
- $n$  = Anzahl der der Stellplätze
- $N$  = Bewegungshäufigkeit = Anzahl der Bewegungen pro Stellplatz und Stunde
- $L_{WA}$  = Schallleistungspegel in dB(A)

Die Schallleistungspegel werden der in Abb. 1 und 2 im Anhang gekennzeichneten Flächenschallquelle „Parkplatz“ zugeordnet (Emissionshöhe 0,5 m).

Die auf 1 Stunde bezogenen Schallleistungspegel  $L_{WA,1h}$  der Fahrstrecken von Lkw auf Betriebsgeländen betragen pro 1-m-Wegelement nach Kap. 5.1 der „Lkw-Studie“ /5/:

**Tab. 5.3:** Schallleistungspegel Lkw

| Leistungsklasse                     | $L'_{WA,1h}/[\text{dB(A)/m}]$ |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| für Lkw < 105 kW (Kleintransporter) | 63                            |
| für Lkw ≥ 105 kW (großer Lkw)       | 65                            |

Der im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite größere Schallleistungsbeurteilungspegel für Lkw ≥ 105 kW von  $L'_{WA,1h} = 65 \text{ dB(A)/m}$  erhöht sich bei einer Hin- und Rückfahrt um  $10 \times \log(2) \text{ dB(A)} = 3 \text{ dB(A)}$  und wird der in Abb. 1 und 2 im Anhang gekennzeichneten Linien-schallquelle „Andienung“ zugeordnet (Emissionshöhe 0,5 m üG). Die Einwirkungszeit der Fahrbewegungen der 3 Lieferfahrzeuge wird durch eine Tagesganglinie berücksichtigt (100 % zwischen 6 bis 9 Uhr).

Die Laderampe des bestehenden Lebensmittelmarktes befindet sich an der Nordseite des Gebäudes (s. Abb. 1 im Anhang). Zukünftig soll der Verladebereich südlich des geplanten Gebäudes in Richtung Neckar orientiert sein (s. Abb. 2 im Anhang). Nach Kap. 5.3 der „Lkw-Studie“ /5/ beträgt der auf 1 Stunde bezogene Schallleistungspegel beim Be- und Entladen ca.  $L_{WA,1h} =$

**100 dB(A).** Der Schallleistungsbeurteilungspegel wird der in Abb. 1 und 2 im Anhang gekennzeichneten Schallquelle „Verladen“ zugeordnet (Emissionshöhe 1 m üG). Die Einwirkungszeit der 3 „Verladeeinheiten“ wird durch eine Tagesganglinie berücksichtigt (100 % zwischen 6 bis 9 Uhr).

#### Straßenverkehr

Auf der Grundlage einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 im Rahmen des Verkehrskonzeptes „Alter Meßplatz“ werden in Tab. 5.4 die Emissionspegel der Dammstraße westlich des Alten Meßplatzes nach RLS-90 /4/ für die Situationen „Bestand“ und „Planung“ berechnet (die Verkehrszählung führte zum Ergebnis, dass die Verkehrsbelastung im Vergleich zu 1996 um ca. 5 % abgenommen hat). Durch die geplante Erweiterung des Parkplatzes am Einkaufsmarkt erhöhen sich nach Tab. 5.2 die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken bei Gleichverteilung des anlagenbedingten Verkehrs westlich und östlich der Zufahrt für die Situation „Planung“ um:

tags:  $(125 - 95) \cdot 1,05 / 2 \text{ Kfz/h} < 16 \text{ Kfz/h}$

nachts:  $(125 - 95) \cdot 0,05 / 2 \text{ Kfz/h} < 1 \text{ Kfz/h.}$

**Tab. 5.4:** Verkehrsmengen und Emissionspegel Dammstraße

| Straßenabschnitt   | 1              | 2            | 3            | 4        | 5        | 6             | 7             | 8               | 9            | 10               | 11               |
|--------------------|----------------|--------------|--------------|----------|----------|---------------|---------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|
|                    | DTV<br>Kfz/24h | M_T<br>Kfz/h | M_N<br>Kfz/h | p_T<br>% | p_N<br>% | v_Pkw<br>km/h | v_Lkw<br>km/h | D_StrO<br>dB(A) | Steigg.<br>% | L_m,E,T<br>dB(A) | L_m,E,N<br>dB(A) |
| <b>Dammstraße:</b> |                |              |              |          |          |               |               |                 |              |                  |                  |
| Bestand            | 6.900          | 414          | 76           | 3        | 1        | 50            | 50            | 0               | < 5          | 59,1             | 50,4             |
| Planung            | 7.158          | 430          | 77           | 3        | 1        | 50            | 50            | 0               | < 5          | 59,2             | 50,4             |

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M\_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M\_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p\_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p\_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v\_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v\_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4, S.14
- 9 Steigung der Fahrbahn

10, 11  $L_{m,E} = L_m(25) + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$  mit  $D_{Stro} = 0$

Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

Die Emissionspegel werden der Dammstraße westlich des Alten Meßplatzes zugeordnet.

## 6 Ergebnisse

### Gewerbe

In den Anlagen 1 und 2 im Anhang sind die Teilbeurteilungspegel der relevanten Schallquellen (Parkplatz, Andienung, Verladen) des bestehenden und des geplanten Einzelhandelsmarktes für den Tagzeitraum dargestellt. Nachts (22 – 6 Uhr) findet keine Andienung statt. Die energetisch summierten Gesamtbeurteilungspegel tags sind in Tab. 6.1 zusammengefasst. Die Immissionspunkte sind in den Abb. 1 und 2 im Anhang dargestellt.

**Tab. 6.1:** Beurteilungspegel Einzelhandel tags

| Immissionsort | Beurteilungspegel $L_r$ [dB(A)] tags |         |
|---------------|--------------------------------------|---------|
|               | Bestand                              | Planung |
| IP1           | 43,5                                 | 53,0    |
| IP2           | 52,8                                 | 54,5    |
| IP3           | 59,2                                 | 42,8    |

Beim bestehenden Lebensmittelmarkt wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an den Wohnhäusern im östlichen Bereich der Dammstraße auf Grund der derzeit an der Nordseite des Gebäudes angeordneten Verladerampe überschritten.

**Durch die Verlegung des Verladebereiches auf die Südseite des geplanten Marktgebäudes wird zukünftig trotz der Erweiterung des Parkplatzes der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an allen Wohnhäusern entlang der Dammstraße eingehalten.**

### Spitzenpegel

Kurzzeitige Geräuschspitzen beim Türeinschlagen oder bei der beschleunigten Abfahrt von Lkw besitzen gemäß Tab. 32 der „Parkplatzlärmstudie“ /3/ in 7,5 m Abstand zur Schallquelle Schalldruckpegel von ca.  $L_s = 80$  dB(A). Damit ist nach den Regeln der Schallausbreitung schon in 5 m Entfernung zur Schallquelle mit  $80 + 20 \cdot \log(7,5\text{m}/5\text{m})$  dB(A) = 84 dB(A) der nach TA Lärm /1/ in allgemeinen Wohngebieten zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen von tags (55 + 30) dB(A) = 85 dB(A) eingehalten.



#### Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

In den Anlagen 3 und 4 im Anhang sind die Beurteilungspegel des Verkehrs in der Dammstraße für die Situationen „Bestand“ und „Planung“ dargestellt. Die Tagwerte „Straße“ sowie die im Nachtzeitraum energetisch summierten Gesamtbeurteilungspegel aus „Straße“ und öffentlichem Parkplatz (Anlagen 1 und 2 im Anhang) sind in Tab. 6.2 zusammengefasst.

**Tab. 6.2:** Beurteilungspegel Verkehr

| Immissionsort | Quelle    | Beurteilungspegel $L_p$ [dB(A)] |             |             |             |
|---------------|-----------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|               |           | Bestand                         |             | Planung     |             |
|               |           | tags                            | nachts      | tags        | nachts      |
| 1             | 2         | 3                               | 4           | 5           | 6           |
| IP1           | Straße    | <b>64,7</b>                     | 56,0        | <b>64,8</b> | 56,0        |
|               | Parkplatz |                                 | 23,1        |             | 33,8        |
|               | gesamt    |                                 | <b>56,0</b> |             | <b>56,0</b> |
| IP2           | Straße    | <b>66,0</b>                     | 57,3        | <b>66,2</b> | 57,4        |
|               | Parkplatz |                                 | 32,8        |             | 35,4        |
|               | gesamt    |                                 | <b>57,3</b> |             | <b>57,4</b> |
| IP3           | Straße    | <b>67,3</b>                     | 58,6        | <b>68,2</b> | 59,4        |
|               | Parkplatz |                                 | 31,1        |             | 23,4        |
|               | gesamt    |                                 | <b>58,6</b> |             | <b>59,4</b> |

Tab. 6.2 zeigt, dass nachts (22 – 6 Uhr) Geräusche durch den öffentlichen Parkverkehr um mehr als 20 dB(A) unter dem Werten des Straßenverkehrs liegen und somit keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm liefern. Aufgrund des Beurteilungsverfahrens der 16. BImSchV /2/ würde dieser Beitrag im Tagzeitraum, in dem der Parkplatz lediglich für 4 h außerhalb der Markt-Öffnungszeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, noch geringer sein. Aus diesem Grund sind die Geräusche aus einer öffentlichen Nutzung des Parkplatzes tags zwischen 6 – 8 Uhr und 20 – 22 Uhr in Tab. 6.2 nicht explizit dargestellt.

Durch das geplante Vorhaben nehmen die Beurteilungspegel aus dem öffentlichen Verkehr tags und nachts um weniger als 1 dB(A) im Vergleich zum Bestand zu. **Damit besteht nach Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ keine Notwendigkeit zur Prüfung einer weitergehenden organisatorischen Lärminderung des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen.**

## **ANHANG**

**Abb. 1 und 2**

**Anlagen 1 bis 4**