



“NEUE MITTE AM TAUNUSPLATZ“ in Mannheim – Waldhof Begründung zur Satzung

Stand 22.06.04
Dipl.-Ing. Meinhardt

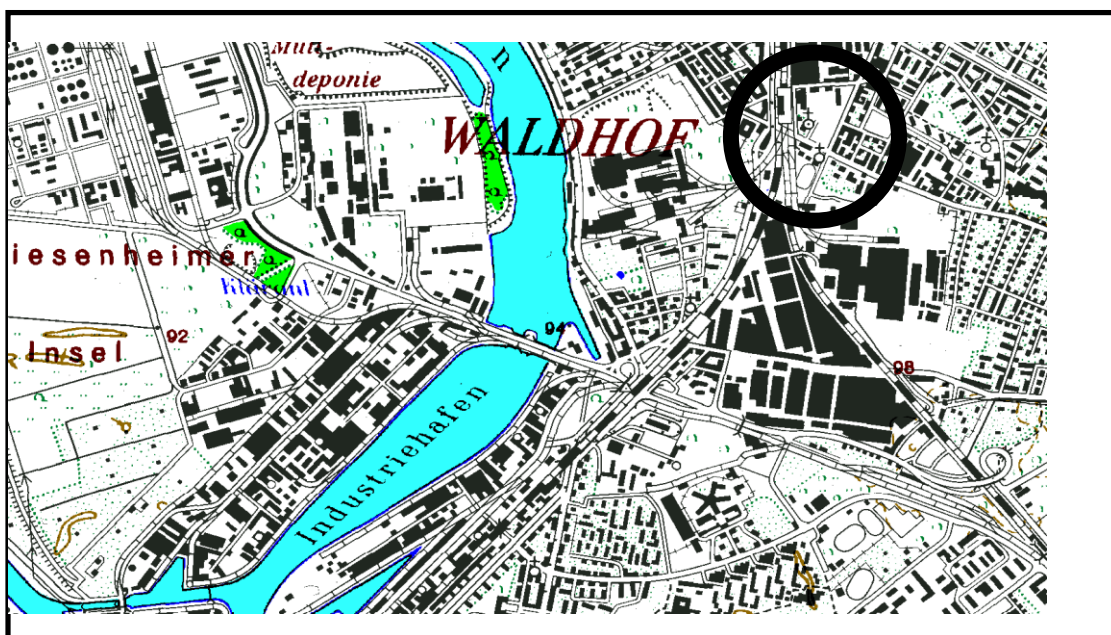
60.14.- 59.11

61.26.1 – 59.11

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	16.09.2003
Öffentliche Bekanntmachung	04.10.2004
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	08.12.2003 bis 19.12.2003
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)	04.12.2003 bis 23.01.2004
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	16.03.2004
Öffentliche Bekanntmachung	18.03.2004
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	29.03.2004 bis 30.04.2004
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	28.09.2004
Inkrafttreten	30.12.2004

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



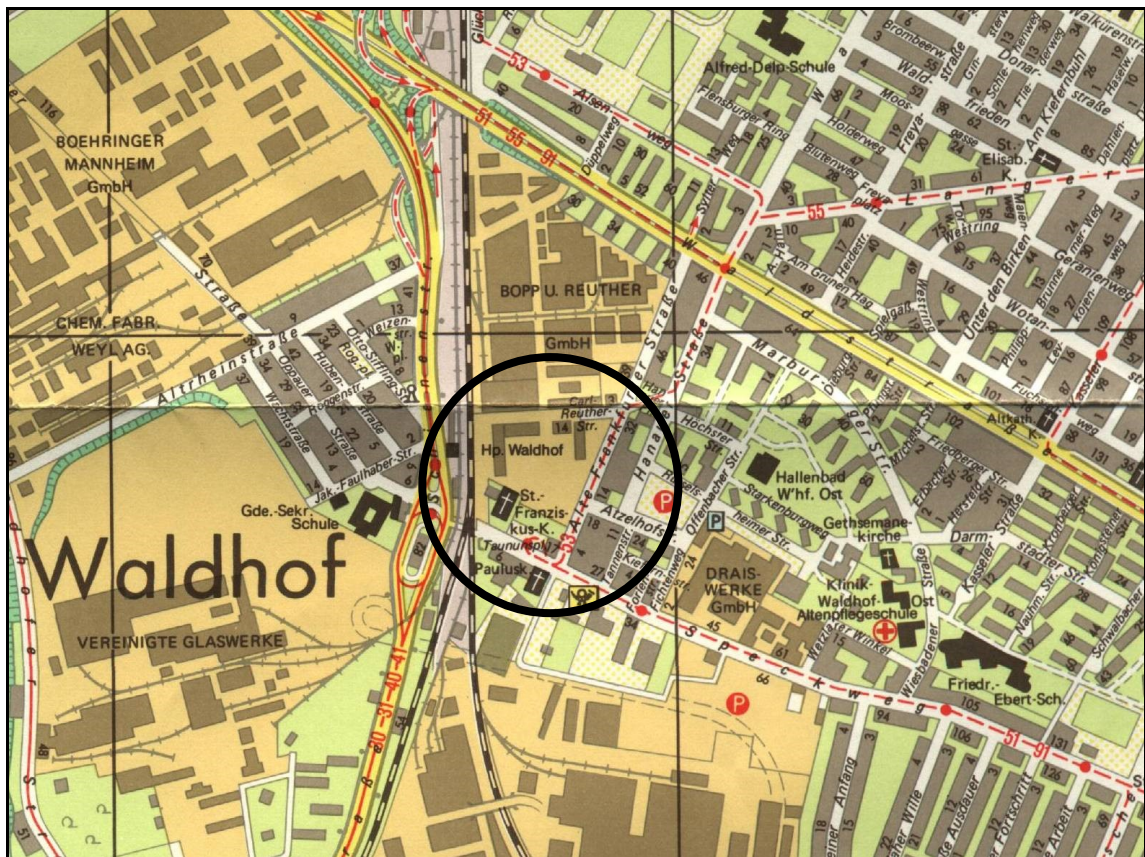
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 59.11 „NEUE MITTE AM TAUNUSPLATZ“ IN MANNHEIM-WALDHOF“

1. Anlass der Planung, Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Zentrum des Stadtteils Waldhof befindet sich mit dem Gelände der Fa. Bopp&Reuther GmbH ein ausgedehntes gewerblich-industriell genutztes Areal. Durch interne Umstrukturierungen ist der Flächenbedarf der Fa. Bopp&Reuther GmbH zwischenzeitlich erheblich gesunken.

Bereits Mitte der Neunziger Jahre wurde deutlich, dass die Firma Bopp & Reuther GmbH südlich des eigentlichen Werksgeländes bzw. nördlich der St. Franziskus-Kirche Parkplatzflächen freigibt, so dass sich eine bauliche Umgestaltung und Nutzungsänderung dieses an der Schnittstelle von Waldhof Ost und -West gelegenen Bereiches - inklusive des Taunusplatzes- als große Chance für den Stadtteil immer deutlicher abzeichnete.

Die unten stehende Orientierungsskizze zeigt die zentrale Lage des betroffenen Areals im Stadtteil Waldhof.



Die Überlegungen und Dialoge mit dem Bezirksbeirat Waldhof über die Neuentwicklung des Bereiches am Taunusplatz zur Schaffung eines Bindegliedes für beide Stadtteilhälften mit zentralen Einrichtungen an dieser Stelle reichen zurück bis in die neunziger Jahre:

- In den Sondersitzungen des Bezirksbeirates Waldhof am 14.06.1995 und am 18.07.1995 wurden Überlegungen der Verwaltung zur Neugestaltung des Bereiches vorgestellt, kurz nachdem die Absicht der Firma Bopp & Reuther bekannt wurde, einen Teil ihres Firmengeländes zu veräußern. Besprochen wurden die Belange Wohnen, Einkauf, Sozialeinrichtungen, Kindergarten und

Taunusplatz als „städtebauliche Mitte“ an der Nahtstelle von Waldhof-Ost und -West.

- Auch ein Einkaufszentrum im großen Stil wurde bereits damals konkret in Erwägung gezogen. In seiner Sitzung am 15.05.2000 bat der Bezirksbeirat Waldhof die Verwaltung um schriftliche Stellungnahme zur folgenden Anfrage Nr. 171/2000:

„Bebauung Parkplatz Bopp&Reuther, Taunusplatz

Der Bezirksbeirat Waldhof hat auf Empfehlung der Verwaltung gebeten, einen Aufstellungsbeschluss für das Gelände Bopp&Reuther-Parkplatz, Taunusplatz herbeizuführen. Er bittet um Mitteilung, wie weit diesem Wunsch entsprochen wurde.

Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, das Parkgelände wirtschaftlich zu nutzen, z.B. durch Einkaufszentrum mit Durchgang zum BAUHAUS“.

Schon früh wurde dabei deutlich, dass eine bauliche Entwicklung aus Gründen der Finanzierung nur in Verbindung mit privaten Trägern in Frage kommen kann. Zum damaligen Zeitpunkt wäre ein Bebauungsplan noch reine Angebotsplanung geworden, bei der Aussagen über Art und Nutzung sowie deren Flächenausdehnung zu treffen gewesen wären. Im Falle eines konkreten Vorhabens durch einen Investor hätte eventuell ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan durchgeführt werden müssen. In diesem Fall wäre dann keine Beschleunigung, sondern im Gegenteil eine Verzögerung der Entwicklung im Stadtteil Waldhof verursacht worden.

Inzwischen wurde das Bopp & Reuther-Parkplatzareal bis zur Carl-Reuther-Straße und inkl. des zu den Bahngleisen hin gelegenen Gewerberiegels von der Fa. ALDI aufgekauft. Die Fa. ALDI wird die Flächen, soweit sie nicht durch ALDI selbst bebaut werden, an Investoren weiterveräußern, die die Vorhaben dann entsprechend der vorliegenden Gesamtkonzeption umsetzen.

Dass ein privater Investor gefunden werden konnte, der das gesamte ehemalige Parkplatzareal von Bopp & Reuther entwickeln möchte, entspricht der bisher abgestimmten Zielrichtung der Verwaltung und der bürgerschaftlichen Ansprechpartner aus dem Stadtteil Waldhof. Dem Ziel der Schaffung eines echten Stadtteilzentrums mit den dort üblichen Nutzungen – wozu auch Einzelhandel zählt – ist man somit ein gutes Stück näher gekommen. Dies ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, um die Versorgung der Bevölkerung in Waldhof langfristig sicher zu stellen und bestehende Kaufkraft im Stadtteil halten zu können.

Zielsetzung der Fa. ALDI war zunächst nur die Verlagerung eines Discountermarktes von seinem derzeitigen Standort an der Rüsselsheimer Straße. Da das von ALDI erworbene Grundstück mit einer Fläche von ca. 3 ha jedoch für die geplante Nutzung allein erheblich zu groß ist, wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Städtebau der Stadt Mannheim Überlegungen zur Neunutzung der verbleibenden Restflächen angestellt. Aufgrund seiner Lage an der Schnittstelle der Stadtteilhälften Waldhof-Ost und -West sowie der Nähe zu Luzenberg ist das Gebiet aus Sicht der Verwaltung hervorragend für die Entstehung eines attraktiven, die Stadtteile verbindenden Stadtteilzentrums geeignet. Die Zielsetzung des Zentrenkonzeptes hinsichtlich der Ausbildung eines dominanten Stadtteilzentrums kann hier sinnvoll umgesetzt werden.

Ein solches Stadtteilzentrum, wie man es von anderen Orten vergleichbarer Größe kennt, gibt es in Waldhof bislang nicht. Im Zentrenkonzept der Stadt Mannheim ist für den Stadtteil Waldhof dargelegt, dass sich im Laufe der baulich-räumlichen Entwicklung kein attraktives Zentrum herausbilden konnte und statt dessen mehrere Versorgungsbereiche die Nahversorgungsfunktion übernehmen. Eine wohnnahe Versorgung, zu der außer Einzelhandel zum Beispiel auch ein neugestalteter

Stadtplatz sowie weitere öffentliche Einrichtungen zählen, ist jedoch gerade für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen sehr bedeutsam und ein Qualitätsmerkmal für die Wahl des Wohnstandortes. So hebt das Baugesetzbuch die Bedeutung einer verbrauchernahen Versorgung im Katalog der abwägungserheblichen Belange ausdrücklich hervor (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).



Für die Gesamtfläche des von ALDI erworbenen Areales inklusive der sich teilweise in städtischem und privatem Eigentum befindlichen Flächen und einschließlich des Taunusplatzes wurde auf Grundlage dieser planerischen Überlegungen die nebenstehende Rahmenplanung erstellt, welche am 18.02.2003 im AUT vorgestellt und beschlossen wurde. Unmittelbar nördlich des heutigen Taunusplatzes bis zur Carl-Reuther-Straße soll gemäß dieser Rahmenplanung ein wirtschaftlich zukunftsfähiges Stadtteilzentrum für den Stadtteil Waldhof geschaffen werden, in dem Einzelhandelsbetriebe, Büros, Geschäfte, Wohnungen sowie Einrichtungen für betreutes Altenwohnen angesiedelt werden können.

Im südlichen Teilbereich muss die Rahmenplanung jedoch funktional und gestalterisch im Hinblick auf die künftig angestrebte Funktion des Taunusplatzes als Scharnier zwischen den beiden Waldhof-Teilen und den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die angrenzend geplante Bebauung noch vertieft werden. Aus diesem Grund wurde dieser Bereich aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen.

Mit dem Bebauungsplan 59/11 werden für den nördlichen Teilbereich der Rahmenplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen geschaffen. Er dient dem Vollzug des Grundsatzbeschlusses des AUT vom 18.02.2003 (Beschlussvorlage Nr. 56/2003), in dem beschlossen wurde, die Rahmenplanung mit der beabsichtigten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden zentrentypischen Nutzungen weiter zu verfolgen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist vor allem deshalb erforderlich, weil die im nördlichen Teilbereich angestrebte Einzelhandelsnutzung angesichts der für ein funktionierendes Stadtteilzentrum erforderlichen Gesamtverkaufsfläche sich nicht gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügt. Die beabsichtigte Kombination der Bauvorhaben ist daher ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich unzulässig. Für den geplanten Aldi-Markt innerhalb der mit SO4 gekennzeichneten Baufläche wurde allerdings bereits vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB eine Baugenehmigung erteilt.

Zudem sind angesichts der vorgesehenen Verkaufsflächengrößen städtebaulich relevante Auswirkungen der Planung nicht auszuschließen. Weiterhin besteht ein Planungserfordernis, um eine städtebaulich befriedigende Gestaltung der Einzelhandelsvorhaben auf dieser zentralen Fläche sicherstellen zu können.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt in zentraler Lage innerhalb des Stadtteils Waldhof der Stadt Mannheim westlich der Alten Frankfurter Straße. Nördlich angrenzend befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Bopp und Reuther GmbH, westlich angrenzend weitere Gewerbebebauung (derzeit Fairkauf e.V.) bzw. das Gelände der St.-Franziskus-Kirche. Die südliche Begrenzung liegt in Höhe einer gedachten Verlängerung der Atzelhofstraße nach Westen. Der Straßenraum der Alten Frankfurter Straße ist zwischen Einmündung Atzelhofstraße und der geplanten Erschließung Carl-Reuther-Straße in das Planungsgebiets einbezogen.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 2,5 ha groß und wird in erster Linie von der Alten Frankfurter Straße her erschlossen. Einen weiteren Erschließungsansatz bildet die Carl-Reuther-Straße.

Der genaue Verlauf der Abgrenzung des Planungsgebiets wird aus der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

1545/2 (Alte Frankfurter Straße, teilweise), 8693 (teilweise), 8693/1, 8693/7, 8694, 8694/1 und 8694/3 (teilweise)

3. Städtebauliche Zielsetzungen

Die historische Entwicklung des Stadtteils Waldhof wurde durch die Lage der ansässigen Industriebetriebe geprägt, zwischen denen sich die Wohnstandorte entwickelt haben. Ein typisches Stadtteilzentrum, wie man es von anderen Orten vergleichbarer Größe kennt, gibt es in Waldhof nicht. Bis heute bewirkt insbesondere die Gleistrasse der DB (Personen- und Güterverkehr) die Trennung in zwei ungleiche Hälften. Darin haben sich lagebedingt jeweils eigene kleine isolierte Bereiche mit Geschäftsnutzung herausgebildet, welche ihren Beitrag zur Grundversorgung des Stadtteils leisten. Aufgrund der strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und dem geänderten Konsumentenverhalten zeichnen sich mittlerweile Versorgungslücken im Stadtteil ab, die sich bei anhaltendem Trend noch deutlicher ausprägen werden. Eine wohnnahe Versorgung ist jedoch gerade für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen sehr bedeutsam und ein Qualitätsmerkmal für die Wahl des Wohnstandortes.

Bislang bestanden in Waldhof keine verfügbaren Flächenpotentiale, die eine entsprechende städtebauliche Überplanung zuließen und somit die Chance boten, beide Teilbereiche funktionell wieder stärker aneinander zu knüpfen. Durch die Freiwerdung nicht mehr benötigter Flächen der Fa. Bopp & Reuther besteht nun erstmals die Gelegenheit, für den Stadtteil einen zentralen Bereich herauszubilden und dabei auf bereits bestehende Versorgungsinfrastruktur aufzubauen. Zugleich bietet sich hier die Chance die Versorgungssituation der Bevölkerung zu stabilisieren und zu verbessern.

Mit der geplanten Speckweganbindung wird auch von Luzenberg dieses Zentrum künftig gut erreichbar sein.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Mannheim bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere:

- die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in Mannheim-Waldhof

- die Unterstützung der Bildung eines Stadtteilzentrums zur Verknüpfung der einzelnen Bereiche Waldhofs
- der Schutz der angrenzenden Nutzungen vor Immissionen
- die Sicherstellung der Raumverträglichkeit der geplanten Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf die Einzelhandelssituation
- die bauliche Fassung des Straßenraums der Alten Frankfurter Straße
- die Erhaltung der stadtbildprägenden Grünbestände entlang der Alten Frankfurter Straße
- Verbesserung der Erschließung des Areales der Fa. Bopp&Reuther durch Ausbau der Carl-Reuther-Straße, verbunden mit einer öffentlichen Widmung dieses Straßenstücks.

4. Bestehende rechtliche Vorgaben und vorgelagerte Verfahrensschritte

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Planungsgebiet sowie der südlich angrenzende Bereich bis zum Taunusplatz als "Gewerbliche Baufläche Industriegebiet - Bestand" dargestellt. Die Gebiete östlich der Alten Frankfurter Straße sind als „Wohnbauflächen – Bestand“ dargestellt. Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel kann der Bebauungsplan nicht aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Entsprechend der Vorgaben des Regierungspräsidiums sowie in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat im Schreiben vom 16.06.04 mitgeteilt, dass nach dem derzeitigen Stand der Planung davon auszugehen ist, dass der Flächennutzungsplan in der Neuaufstellung an dieser Stelle eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ vorsieht, sodass davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Vor dem Hintergrund des § 10 Absatz 2 ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 3 Satz 2 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe zu genehmigen.

4.2 Bestehende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den größten Teil des Geltungsbereiches besteht der Fluchtlinienplan „56/2, Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in dem Gebiet zwischen Speckweg, Carl-Reuther-Straße und Alte Frankfurter Straße“ aus dem Jahr 1957, dessen Inhalt die Aufhebung der damals noch vorhandenen, das Parkplatzgelände von Bopp & Reuther von Nord nach Süd durchlaufenden Franziskusstraße ist. Mit ihm wurde eine neue Bauflucht entlang der Alten Frankfurter Straße festgesetzt. Der Fluchtlinienplan wird durch den Bebauungsplan 59/11 in dessen Geltungsbereich ersetzt.

4.3 Fachplanerische Schutzgebietsausweisungen

Fachrechtlich festgestellte Schutzgebiete werden durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

4.4 Sonstige Planungen (informelle Planungen/Nachbargemeinden)

Der Bebauungsplan wurde aus dem Rahmenkonzept für den Bereich am Taunusplatz entwickelt, welches am 18.02.2003 im AUT beschlossen wurde. Die früheren Neugestaltungsvorschläge der Verwaltung für den Bereich beruhten auf anderen Rahmenbedingungen und konnten insbesondere aufgrund fehlender privater Investoren nicht weiterverfolgt werden.

Allerdings bestehen verschiedene stadtweite Planungen, die auch Aussagen zum Planungsgebiet mit beinhalten bzw. aus denen Zielaussagen zum Planungsgebiet abgeleitet werden können:

Das im Jahr 1992 aufgestellte und 1998 fortgeschriebene Modell Räumliche Ordnung (MRO) zeigt unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen die weiterführenden Perspektiven für die Entwicklung der Stadt Mannheim auf. Es gibt den räumlichen Entwicklungsrahmen vor, innerhalb dessen die Struktur und Funktion der einzelnen Teilräume festgelegt wird.

Die Funktion Einzelhandel ist in diesen Gesamtrahmen einzubinden. Dabei werden räumlich definierte zentrale Lagen ausgewiesen, wo Einzelhandelsbetriebe mit allen

Sortimenten ausdrücklich erwünscht sind. Diese müssen jedoch funktional und städtebaulich in die bestehende Struktur integrierbar sein. Im räumlichen Rahmenkonzept des Mannheimer Zentrenkonzepts ist der gesamte Bereich des Speckwegs/Alte Frankfurter Straße als „zentrale Lage in Stadtteilen“ ausgewiesen.

Die vorgesehene Planung an diesem Standort entspricht somit den Zielen des Modells Räumliche Ordnung und ist mit dem Zentrenkonzept vereinbar.

4.5 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Teil des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB)

Gemäß § 3 UVPG bestimmt sich die UVP-Pflichtigkeit eines Vorhabens nach der in Anhang 1 zum UVPG vorhandenen Liste. Laut der Ziffer 18.8 (städtebauliche Vorhaben in anderen Bereichen als Außenbereich) in Verbindung mit 18.6 (Einzelhandelsvorhaben) und 18.7 (Städtebauprojekte) dieser Liste entscheidet sich die UVP-Pflicht für das vorliegende Vorhaben nach einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 3c UVPG. In dieser Vorprüfung soll überschlägig festgestellt werden, ob sich erhebliche Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben ergeben können.

Nachdem mit der Prüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bereits wesentliche Inhalte des Umweltberichtes abgearbeitet sind, hat sich die Stadt Mannheim entschlossen, zu diesem Bebauungsplan in jedem Fall eine Umweltverträglichkeitsprüfung und einen integrierten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

Im Umweltbericht, der in die Begründung zum Bebauungsplan integriert ist, werden zugleich die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB dargestellt.

4.6 Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Mannheim und dem Eigentümer der Bauflächen im Planungsgebiet, der Fa. ALDI, wurde ein Planungsvertrag geschlossen, wonach die Fa. ALDI die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der zugehörigen Kosten für die erforderlichen Gutachten zu tragen hat.

Weiterhin wurde zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte der städtebauliche Vertrag geschlossen, in dem insbesondere geregelt wird, dass der Ausbau der Carl-Reuther-Straße sowie die Umgestaltung der Alten Frankfurter Straße im Abschnitt zwischen Atzelhofstraße und Carl-Reuther-Straße auf Kosten der Fa. ALDI entsprechend den Standards der Stadt Mannheim zu erfolgen hat (siehe Beschlussanlage 3). Ebenso wird mit der Firma Bopp & Reuther-Anlagen GmbH der Städtebauliche Vertrag über die Übernahme der Verkehrsflächen der neuen Carl-Reuther-Straße durch die Stadt Mannheim und die Verpflichtung zur kostenlosen Übereignung deren Grundflächen durch Bopp & Reuther abgeschlossen (siehe Beschlussanlage 4).

4.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Um die Belange der Kinder in Mannheim zu berücksichtigen, ist für jeden Bebauungsplan bei dem solche Belange auftreten eine Kinderfreundlichkeitsprüfung durchzuführen. Der vorliegende Bebauungsplan wurde mit den zuständigen Stellen im Rahmen des behördeninternen Umlaufverfahrens abgestimmt.

4.8 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 BauGB)	16.09.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)	08.12.2003 bis 19.12.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	Mit Schreiben vom 04.12.2003. Fristsetzung bis 23.01.2004
Billigungsbeschluss	16.03.2004
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB)	29.03.2004 bis 30.04.2004
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB)	27.07.2004

4.9 Gutachten zum Bebauungsplan (Teil des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Fachgutachten erstellt:

- Einzelhandelsgutachten „Der Stadtteil Mannheim-Waldhof als Standort für ein Nahversorgungszentrum“ vom April 2003, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg.

Gegenstand des Gutachtens ist eine Ermittlung der mit der geplanten Einzelhandelsansiedlung verbundenen wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Grundlage einer Abschätzung des Einzugsgebietes und der Umsatzumverteilungen.

- Bodengutachten „Umwelttechnische Standortbewertung“ vom 27.02.2002, erstellt durch das Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH (IGU), Wetzlar

Gegenstand des Gutachtens ist die Untersuchung des Planungsgebietes auf mögliche schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sowie eine abfallrechtliche Bewertung möglicher anfallender Aushubmassen. Beurteilungsgrundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz bzw. die Bundesbodenschutzverordnung sowie die von der Ländergemeinschaft Abfall, festgelegten „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-Mitteilung Nr. 20) vom 06.11.1997

- Bodengutachten „Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung“ vom 23.04.2002, erstellt durch das Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH (IGU), Wetzlar

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind aus diesem Gutachten insbesondere die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes relevant. Die Versickerungseigenschaften des Bodens wurden auf Grundlage einer Körnungsanalyse nach DIN 18123 bestimmt.

- Schalltechnisches Gutachten zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59/11 „Neue Mitte am Taunusplatz“ in Mannheim-Waldhof vom 27.11.2003, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim

Gegenstand des Gutachtens ist eine Untersuchung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Nutzungen. Die Untersuchung erfolgte auf folgenden gesetzlichen und fachlichen Grundlagen:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Neufassung vom Mai 1990
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) vom 26. August 1998, in Verbindung mit der ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Entwurf vom September 1997
- Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90),
- DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau vom Juli 2002
- Parkplatzlärmstudie (Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, 4. Auflage, 2003).

5. Planung **(Teil des Umweltberichtes gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im folgenden Abschnitt wird dargelegt, woraus sich die angestrebte Nutzung auf dem betroffenen Areal in Mannheim-Waldhof zusammensetzt. Dabei wird auf die sich daraus eventuell ergebenden Probleme für die Entwicklung des Bereiches eingegangen.

5.1 Bauliche Nutzung

Mit dem Bebauungsplan 59.11 „Neue Mitte am Taunusplatz“ sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für ein funktionsfähiges Stadtteilzentrum in Mannheim-Waldhof geschaffen werden, welches langfristig wirken und sich in einem gewissen Rahmen auch an sich verändernde Marktanforderungen anpassen kann. Dabei ist bereits heute ein gewisses Angebot von Waren des aperiodischen Bedarfs bei Lebensmittelmärkten Realität, worauf planerisch im Sinne des § 1 Absatz 5 Nr. 8 BauGB angemessen reagiert werden muß. Um dieses Angebot jedoch nicht zulasten der Nahversorgung ausufern zu lassen, ist es erforderlich, das Warenangebot des aperiodischen Bedarfs durch Festsetzungen in diesem Bebauungsplan zu begrenzen.

Da im Stadtteil zusätzlich zum Discountmarktangebot noch Bedarf für einen Vollsortimenter (Supermarkt) besteht und es sich um einen integrierten Standort handelt, wurde mit der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel der Versuch unternommen, die Nahversorgung im Stadtteil langfristig zu verbessern. Dabei wird die Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung allein durch die in Zusammenhang zu sehende Nachbarschaft von Discounter und Vollsortimenter erreicht. Die Ansiedlung z.B. eines großflächigen Verbrauchermarktes mit Kundeneinzugsbereichen weit über den Stadtteil hinaus ist nicht Absicht dieses Bebauungsplans.

Art der Baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung konzentriert sich auf eine Einzelhandelsnutzung, die sich um den zugehörigen Parkplatz gruppiert und durch Dienstleistungsnutzungen, freiberuflich Tätige sowie durch Nutzungen aus dem Sozial- und Gesundheitsbereich ergänzt werden kann. Es soll damit in zentraler Lage die Voraussetzung zu einem neuen Versorgungsschwerpunkt geschaffen werden.

Das Planungsgebiet wird – soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt - als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Die Fläche wird dabei in die Sonderbauflächen "SO 1", "SO 2", „SO 3“ und "SO4" unterteilt, die hinsichtlich der baulichen Nutzungen differenziert werden. So ist innerhalb der mit „**SO 1**“ gekennzeichneten, am südlichen Rand der geplanten Stellplatzanlage gelegenen Fläche ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit angegliedertem Getränkemarkt vorgesehen. Innerhalb der mit „**SO 2**“ gekennzeichneten Fläche ist weiterer Einzelhandel zulässig, allerdings mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m². Eine Sortimentsbegrenzung erfolgt nicht, sodass an dieser Stelle alle für ein Stadtteilzentrum normalerweise üblichen Nutzungen ermöglicht werden können.

Der südlich an die überbaubare Grundstücksfläche „SO 2“ anschließende Teil der überbaubaren Fläche entlang der Alten Frankfurter Straße („**SO 3**“) dient den gleichen Nutzungen wie „SO 2“. Allerdings wird hier aus städtebaulichen Gründen zur Betonung der Ecksituation an der Atzelhofstraße ein zwingend dreigeschossiges Gebäude vorgegeben, was einer Gebäudehöhe von 11,50 m entspricht. Ergänzend zur Einzelhandelsnutzung werden Wohnungen, Büros sowie Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglicht.

Während als Hauptnutzung in den Flächen „SO 2“ und „SO 3“ somit jeweils ein größeres Ladengeschäft in Orientierung zur gemeinsamen Stellplatzanlage

vorgesehen ist, sollen an der Alten Frankfurter Straße auch andere publikumsintensive Nutzungen, die für ein Stadtteilzentrum typisch und notwendig sind, angesiedelt werden können. Eine Wohnnutzung wird hierbei in den Obergeschossen zugelassen, um im Falle von Vermarktungsproblemen flexibel eine städtebaulich ebenfalls sinnvolle Nutzung des umbauten Raumes zu ermöglichen.

Innerhalb der mit „SO 4“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist vor dem genannten Hintergrund ein dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m (analog zum Eckgebäude an der Atzelhofstraße) vorgesehen. In der Erdgeschosszone wird in der konkreten Planung die Ansiedlung eines Discounter-Marktes beabsichtigt.

In den beiden Obergeschossen ist eine Einrichtung für betreutes Altenwohnen mit ca. 36 Wohnungen vorgesehen. Mit dem Angebot betreuter Altenwohnungen kann einer in Waldhof bestehenden Nachfrage entsprochen werden. Zudem gelingt es, mit der Ansiedlung dieser sozialen Einrichtung im Stadtteilzentrum einer sozialen Isolierung älterer Menschen vorzubeugen. Entsprechend dieser Nutzungskonzeption sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, im Sondergebiet Nutzungen anzusiedeln, die für ein Stadtteilzentrum typisch und notwendig sind, werden planungsrechtlich Wohnungen, Büros sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung verwendeten **Begriffe** sind in Anlehnung an die gängige, wenn auch in Nuancen differierende Zuordnung der Beratungsunternehmen GfK, GMA, BBE, GESA folgendermaßen präzisiert zu sehen:

Nahversorgung

Unter Nahversorgung wird in diesem Bebauungsplan gemäß dem Verband Region Stuttgart die regelmäßige Grundversorgung mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs in unmittelbarer Nähe der Wohnung verstanden. Basis ist die Versorgung mit Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstigen Lebensmitteln.

Darüber hinaus werden zur Grundversorgung in der Regel auch Getränke, Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren und Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, kleinere Haushaltswaren einschl. einfacher Elektroartikel, Kleintextilien/Kurzwaren, Blumen/zoologischer Bedarf gerechnet.

Zur „erweiterten Grundversorgung“ zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post, Bank/Sparkasse, Allgemeinarzt, Apotheke, Frisör, Reinigungsannahme, Gaststätte/Hotel, Tankstelle/Kfz-Werkstatt.

(Verband Region Stuttgart (Hrsg.): Das Ende der Nahversorgung. Stuttgart 2001)

Unter Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-) relevanten Sortimentsgruppen sind gemäß des Einzelhandelserlasses Baden Württemberg 2001 Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren zu verstehen.

Periodischer Bedarf

Hierunter fallen im wesentlichen sogenannte „Verbrauchsgüter“, beispielsweise:

Nahrungs- und Genussmittel
Körper- und Gesundheitspflege
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Zeitungen und Zeitschriften
Schnittblumen

Aperiodischer Bedarf

Hierunter fallen im wesentlichen sogenannte „Gebrauchsgüter“, beispielsweise: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Haushaltstechnik, Unterhaltungselektronik, Computer u. -zubehör, Tonträger, Foto, Video, Möbel, Einrichtungsbedarf, Heimtextilien, Lampen und Leuchten, Bau- und Heimwerkerbedarf, Heimtextilien, Lampen und Leuchten, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Pflanzen, Sport- und Campingartikel, Zweirad- und KFZ-Zubehör, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Bücher, Geschekartikel, Schmuck, Musikinstrumente, Gebrauchtwaren, med.-orthopädische Artikel, Briefmarken, Münzen.

Verkaufsfläche

Unter Verkaufsfläche wird in diesem Bebauungsplan gemäß dem Einzelhandelserlaß Baden-Württemberg 2001 diejenige Fläche verstanden, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Alte Frankfurter Straße soll auf der Westseite die bislang fehlende Raumkante erhalten. Entsprechend des auf der östlichen Seite gegebenen Gebäudebestandes erfolgt daher entlang der Straßenkante überwiegend eine zwingend dreigeschossige, maximal 11,50 m hohe Bebauung, wobei insbesondere die Ecksituation an der Atzelhofstraße eine besondere Betonung erfahren soll.

Für die straßenräumlich nicht maßgebenden Gebäude wird eine Geschossigkeit nicht vorgegeben. Die maximale Gebäudehöhe wird jedoch auf 7,00 m begrenzt, die nur bei Ausbildung mit Pultdächern einseitig auf 8 m erhöht werden darf. Angesichts der bei einer Einzelhandelsnutzung erforderlichen großen Spannweite der Träger ergibt sich, dass diese Gebäudeteile eingeschossig ausgebildet sein werden.

Die Grundflächenzahl wird angesichts der dominierenden gewerblichen Nutzung entsprechend eines Gewerbegebietes mit 0,8 festgesetzt. Angesichts der bisherigen Flächennutzung, des derzeit geringen vorhandenen Grünflächenanteils und der angestrebten zentralen Funktion des Bereiches wird entsprechend § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Gesamtmaß von 0,9 zugelassen. Die maximal versiegelbare Fläche im geplanten Sondergebiet liegt somit insgesamt bei 15.210 m², wobei zur Kompensation der Auswirkungen die versickerungsfähige Ausgestaltung der Stellplatzflächen vorgesehen ist. 1.690 m² verbleiben als Grünflächen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die geplanten Gebäude, die eine Fläche von ca. 6.300 m² einnehmen, sollen sich winkelförmig um eine zentrale Stellplatzanlage gruppieren. Dadurch wird die Stellplatzanlage gegenüber den bestehenden und geplanten Nachbarbebauungen weitgehend abgeschirmt und tritt damit – im Gegensatz zur heutigen Stellplatzanlage der Fa. Bopp&Reuther – städtebaulich nicht mehr in Erscheinung. Zudem soll durch die Gebäudestellung eine wirksame Lärmabschirmung der Stellplatzanlage gegenüber den vorhandenen Wohngebäuden in der Alten Frankfurter Straße bewirkt werden.

Zur Alten Frankfurter Straße wird zudem ein Mindestabstand der Gebäude von 2,50 m vorgegeben, um dem vorhandenen, erhaltenswerten alten Baumbestand im Straßenraum ausreichend Entwicklungsraum zu sichern.

Zusammenfassend kann mit der vorgelegten Planung ein funktionales Stadtteilzentrum im Sinne eines Nahversorgungszentrums für Waldhof geschaffen werden. Die Planung fügt sich hinsichtlich der Anordnung der Gebäude und der Gebäudekubatur in die Umgebung ein, schirmt Emissionen durch die Gebäudestellung bestmöglich ab und trägt trotz des hohen Versiegelungsgrades zu einer klaren Verbesserung der bestehenden ökologischen Situation des betroffenen Grundstücks bei.

5.2 Verkehr

5.2.1 Erschließungskonzept

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Vorhaben im Sondergebiet sind durch die Alte Frankfurter Straße - einer Verbindungsspanne zwischen Speckweg und Waldstraße - an das örtliche bzw. überörtliche Netz des motorisierten Individualverkehrs angebunden. Sowohl der Zuliefer- als auch der Kundenverkehr der neuen Märkte soll über die an die Alte Frankfurter Straße anschließende Carl-Reuther-Straße bzw. über eine zusätzliche Parkplatzzufahrt nördlich der Atzelhofstraße abgewickelt werden.

Ausbau der Carl-Reuther-Straße

Im Zuge der Planung soll die Carl-Reuther-Straße, die bislang alleine der internen Verkehrsabwicklung der Fa. Bopp&Reuther dient, künftig als öffentliche Straße gewidmet werden. Die Frage der Eigentumsübertragung ist jedoch getrennt von der öffentlichen Widmung zu sehen, da auch eine private Verkehrsfläche öffentlich gewidmet werden kann. Der Vertrag zur Übernahme der Verkehrsfläche sowie die kostenlose Flächenübereignung an die Stadt ist in Arbeit. Die mit Bopp & Reuther bisher verhandelte Vertragsfassung liegt dieser Beschlussvorlage zur grundsätzlichen Genehmigung bei (Beschlussanlage 4).

Vorgesehen ist eine 6,50 m breite Fahrbahn. Mit der gewählten Fahrbahnbreite und der Dimensionierung des Wendehammers für Sattelzüge gemäß den Empfehlungen für die Anlage für Erschließungsstraßen (EAE 85/95) wird eine uneingeschränkte Befahrbarkeit mit Lkw ermöglicht. Diese ist notwendig, da über die Carl-Reuther-Straße künftig die gesamte Warenandienung der geplanten Nutzungen, der Fa. Bopp&Reuther und der verbleibenden Nutzungen in der „weißen Halle“ erfolgen wird.

Der in der Carl-Reuther-Straße vorhandene Baumbestand kann aufgrund des Zustandes der Bäume nicht erhalten werden. Die Bäume sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Alte Frankfurter Straße

Die Alte Frankfurter Straße ist im Abschnitt zwischen Atzelhofstraße und Carl-Reuther-Straße durch einen ca. 15 m breiten Straßenquerschnitt geprägt.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger ist die Anlage einer Querungshilfe vorgesehen. Weiterhin ist vorgesehen, im Zufahrtsbereich zur Stellplatzanlage der Märkte eine Linksabbiegespur anzuordnen.

Die vorhandenen Straßenbäume auf der Westseite der Straße sollen erhalten bleiben. Um die Standortbedingungen für diese Bäume zu verbessern, wird der westliche Gehweg verbreitert. Die Bäume werden durch Baumbeete, die in den Gehwegbelag eingebunden werden, geschützt. Zugleich wird der Parkstreifen auf der Westseite neu geordnet.

Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr

Zu Fuß und per Fahrrad ist das Planungsgebiet über das öffentliche Wegenetz problemlos aus beiden Stadtteilhälften erreichbar. Die Errichtung eines zusätzlichen Radweges wird derzeit noch geprüft. Die Haltestellen der Stadtbahnlinie 1, der

Buslinien B, C und D sowie der DB-Bahnhof Waldhof sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgeschlagene Schaffung einer Fußwegeverbindung von der Atzelhofstraße zum Bahnhof Waldhof findet in der Konzeption keinen unmittelbaren Niederschlag. Eine diesbezügliche planungsrechtliche Regelung bleibt einem Bebauungsplanverfahren für die Flächen zwischen Planungsgebiet und Taunusplatz vorbehalten. Ungeachtet dessen beabsichtigt die Fa. ALDI als Eigentümer der betroffenen Grundstücke, eine Wegeverbindung als privaten Fußweg herzustellen.

5.2.2 Stellplätze

Für das Sondergebiet wird eine gemeinsame Stellplatzanlage für alle angrenzenden Nutzungen, d.h., sowohl für die Einzelhandelsnutzungen wie auch für die ergänzenden Nutzungen durch die Altenbetreuungseinrichtung und die Nutzungen im Eckgebäude Atzelhofstraße, vorgesehen.

Insgesamt können im Bereich der Fläche für Stellplätze ca. 300 Stellplätze geschaffen werden. Erfahrungsgemäß orientieren sich Einzelhandelsbetreiber am maximal denkbaren Spitzenbedarf und nicht an der Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze, so dass eine Vollaussnutzung der für Stellplätze verfügbaren Fläche angenommen werden kann.

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt einerseits unmittelbar an die Alte Frankfurter Straße und andererseits über zwei Anbindungen an die auszubauende Carl-Reuther-Straße (vgl. Kap. 5.2.1). Die unmittelbare Anbindung an die Alte Frankfurter-Straße soll dabei im wesentlichen dem Pkw-Verkehr vorbehalten bleiben; die Anlieferung der geplanten Lebensmittel-Märkte erfolgt über die Carl-Reuther-Straße.

Eine Nutzung der Stellplatzflächen im Sondergebiet ergibt sich weit überwiegend nur zum Tagzeitraum. Bei Nacht ergibt sich nur eine Stellplatznutzung in Zusammenhang mit der geplanten Altenpflegeeinrichtung. Soweit eine Fremdnutzung der Stellplätze bei Nacht stattfinden sollte, geht diese nicht über die bereits heute vorhandene Fremdnutzung der bestehenden Stellplatzflächen hinaus. Eine nächtliche Fremdnutzung der Stellplatzflächen stellt demnach keine Zusatzbelastung gegenüber dem heutigen Zustand dar.

5.2.3 Verkehrsaufkommen

Für die geplante Einzelhandelsnutzung ist ausgehend von der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie (Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, 2003) mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 300 Bewegungen/Stunde zu rechnen. Weiterhin kann ein Lkw-Aufkommen von 11 Fahrten/Tag angenommen werden (vgl. auch Schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüro Wille, Nov. 2003).

Hinzu kommen ca. 20 Bewegungen/Stunde für die ergänzenden Nutzungen im Sondergebiet. Diese Verkehrsbewegungen sind nur für den Tagzeitraum relevant; bei Nacht ist mit ca. 3 Bewegungen/Stunde (ungünstigste Nachtstunde) durch die geplante Altenwohneinrichtung zu rechnen.

Das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen wird im wesentlichen über die Alte Frankfurter Straße abgewickelt werden. Die Verteilung auf die Fahrtrichtungen Nord und Süd kann für die Einzelhandelsnutzungen aus dem vorliegenden

Einzelhandelsgutachten der GMA abgeleitet werden. Auf Grundlage der gutachterlichen Aussagen der GMA ist mit folgenden Einzugsgebieten, Umsatzanteilen und Verkehrsverteilungen (nach Fertigstellung Speckwegunterführung) zu rechnen:

Einzugsgebiet	Umsatzanteil	Zu-/Abfahrt über die Waldstraße	Zu-/Abfahrt über den Speckweg
Zone 1: Waldhof-Mitte, Waldhof-West, Luzenberg, Speckweggebiet und Speckweggebiet östlich der Hessischen Straße	55 %	40 %	60 %
Zone 2: Gartenstadt und Sonnenscheingebiet	40 %	100 %	---
Zone 3: alle sonstigen Flächen	5 %	60 %	40 %
Gesamt (gewichtet über Umsatzanteile)	100 %	65 %	35 %

Die Zu- und Abfahrt zur Atzelhofstraße kann als völlig untergeordnet betrachtet werden.

Gewichtet über die Umsatzanteile ergibt sich damit, dass ca. 35 % des Verkehrsaufkommens der Einzelhandelsnutzungen aus/in Richtung Speckweg kommt/fährt. Für 65 % des Verkehrsaufkommens kann Quelle bzw. Ziel aus/in Richtung Waldstraße angenommen werden. Für die sonstigen Nutzungen im Sondergebiet kann von einer analogen Verkehrsverteilung ausgegangen werden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann in den vorhandenen Straßen ohne weiteres abgewickelt werden. Die Leistungsfähigkeit der Straßenquerschnitte ist ausreichend.

Kritisch sind möglicherweise die Knotenpunkte und hier insbesondere der Knotenpunkt Hanauer Straße/Waldstraße. Die durch die Planung bedingten Veränderungen des Verkehrsaufkommens im Bereich Waldhof insgesamt können jedoch gegenwärtig nicht abschließend abgeschätzt werden, da es sich bei dem durch die Planung induzierten Verkehrsaufkommen überwiegend um Fahrzeugbewegungen handelt, die bereits heute, jedoch mit anderen Zielen, vorhanden sind und somit nur räumlich verlagert werden.

Zudem werden die durch die Planung bedingten Änderungen der Verkehrsströme durch weitere Effekte, wie etwa der Speckwegunterführung oder dem anhaltenden Rückgang der industriellen Arbeitsplätze überlagert.

Daher müssen die Auswirkungen der Veränderungen der Verkehrsströme auf die Knotenpunkte nach Realisierung der Bebauung beobachtet werden. Gegebenenfalls sind dann in der Folge organisatorische und/oder verkehrsrechtliche Maßnahmen an den Knotenpunkten erforderlich, mit denen die Knotenpunkte und hier insbesondere die Lichtsignalanlagen an die veränderten Verkehrsströme angepasst werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die in der Alten Frankfurter Straße vorhandenen Leitungen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Umfeld des Planungsgebietes sind ausreichend

dimensioniert, so dass durch die Planung keine Erforderlichkeit für Ausbaumaßnahmen entsteht.

Durch die geplante Überbauung wird es erforderlich, die derzeit von der Atzelhofstraße zum Betriebsgelände der Fa. Bopp&Reuther quer durch das Planungsgebiet verlaufende Fernwärmeleitung zu verlegen, da die Leitung ansonsten durch den geplanten südlichen Baukörper überbaut werden würde.

In Abstimmung mit der MVV ist vorgesehen, die Fernwärmeleitung zwischen Atzelhofstraße und der geplanten Stellplatzzufahrt in den Straßenraum der Alten Frankfurter Straße zu verlegen. Im weiteren Verlauf wird von der Stellplatzzufahrt aus eine neue Leitung über die Grundstücksflächen des Vorhabenträgers bis zur bisherigen Trasse verlegt. Die Kosten dieser Leitungsverlegung sind vom Verursacher zu tragen.

Zur rechtlichen Sicherung der Leitungstrasse im Bebauungsplan innerhalb der künftigen privaten Flächen erfolgt die Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der MVV. Zugleich erfolgt eine grünordnerische Festsetzung, wonach die Leitung nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden dürfen.

Entsorgung Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Alten Frankfurter Straße bzw. in der Carl-Reuther-Straße. Durch die Planung wird gegenüber der früheren Nutzung des Geländes als Teil der Fa. Bopp&Reuther (früheres Verwaltungsgebäude, Werkhallen) kein signifikant erhöhter Schmutzwasseranfall eintreten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist nicht mit quantitativ oder qualitativ besonders umweltgefährdenden Abfällen oder Abwässern zu rechnen. Die Entsorgung kann auf den üblichen Wegen erfolgen.

Entsorgung Niederschlagswasser

Angesichts der innerstädtischen Lage, die aus städtebaulicher Sicht eine angemessene Verdichtung der Bebauung bedingt, scheidet eine vollständige breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers mit dem damit verbundenen erheblichen Flächenbedarf 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.

Entsorgung Abfall

Hinsichtlich Abfall ist nicht mit nennenswerten zusätzlichen Abfallmengen zu rechnen. Allerdings wird im Zuge der Baumaßnahmen angesichts der im Untergrund vorhandenen Bodenbelastungen – die nicht als schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu betrachten sind – zu einem abfallrechtlich relevanten Aushub von Bodenmaterialien kommen. Die erforderlichen abfallrechtlichen Regelungen können nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein; vielmehr sind die erforderlichen Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

Die im Bereich der verlängerten Atzelhofstraße vorhandenen Wertstoffcontainer werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert. Die öffentlichen Straßenräume bleiben jedoch ohnehin so ausreichend dimensioniert, dass geeignete Standorte für die Aufstellung von Wertstoffcontainern verbleiben.

5.4 Grünordnung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen weitgehend versiegelten Bereich, der aus grünplanerischer Sicht als Defizitbereich anzusprechen ist.

Im Bereich der Straßenräume ist daher vorgesehen, die alten Straßenbäume soweit als möglich zu erhalten. Soweit die Bäume entfernt werden müssen, soll ein gleichwertiger Ersatz durch entsprechende Neupflanzungen geschaffen werden. Ein solcher Ersatz wird insbesondere erforderlich für die Bäume in der Carl-Reuther-Straße, da diese Bäume durch die ungenügenden Wuchsbedingungen bereits derzeit so stark geschädigt sind, dass im Zuge eines Straßenausbaus eine Erhaltung nicht möglich ist.

Die Sicherung der vorhandenen Bäume erfolgt auch durch ein Abrücken der Bebauung von der Grundstücksgrenzen sowie durch eine Neugestaltung der Straßenräume. In ihrem derzeitigen Zustand sind die vorhandenen Bäume nicht dauerhaft entwicklungsfähig; durch die Planung werden die notwendigen Rahmenbedingungen für einen langfristigen Erhalt der Bäume erst geschaffen.

Im Bereich des Sondergebietes gilt es, ein Mindestmaß an Begrünung der Flächen sicherzustellen. Ergänzend zur Erhaltung der vorhandenen Bäume wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass die Stellplatzanlage im Sondergebiet umfassend mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen zu überstellen ist. Damit soll einerseits eine gestalterische Einbindung der Stellplatzanlage erreicht werden. Andererseits soll damit auch ein zusätzliches Grünvolumen zur Minderung der klimatischen Belastungssituation sowie als Lebensraum entwickelt werden.

Im Sondergebiet ergibt sich eine zulässige Versiegelung auf 90 % der Fläche. Die verbleibenden 10 % der Fläche sind zur Hälfte dicht mit heimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen.

Eine Dachflächenbegrünung wurde für das Sondergebiet geprüft. Angesichts der für eine Einzelhandelsnutzung erforderlichen stützenfreien Verkaufsräume würde sich eine Dachflächenbegrünung jedoch erheblich auf die Baukosten auswirken. Eine Dachflächenbegrünung wird daher nicht vorgesehen. Für eine Fassadenbegrünung kann bei der vorgesehenen gewerblichen Nutzung eine dauerhafte Unterhaltung nicht sichergestellt werden. Daher wird auch auf eine Fassadenbegrünung verzichtet.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1 Einzelhandelsversorgung in Mannheim-Waldhof

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplan wird es insbesondere zu räumlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung im Stadtteil Waldhof kommen. Zur Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung wurde daher durch den Grundstückseigentümer ein Gutachten bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH beauftragt.

Im Gutachten untersucht wurden die Angebotssegmente Lebensmittel sowie Drogeriewaren, wenngleich im Bebauungsplan keine Fixierung auf einen Drogeriemarkt vorgegeben ist. Angesichts der in einem Drogeriemarkt angebotenen Warensortimente ist jedoch von einer ähnlichen Nahversorgungsbedeutung auszugehen wie bei Lebensmitteln. Dem gemäß stellt ein Drogeriemarkt in Hinblick auf die Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel in Waldhof das städtebaulich sensibelste Sortiment einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung dar.

Zur Beurteilung der Auswirkungen erfolgt im Gutachten zunächst eine Analyse des aufgrund der Planung zu erwartenden Einzugsgebietes auf Grundlage der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Umland, der Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum, der topographischen Situation und der Siedlungsstruktur sowie auf Basis von Zeit-Distanz-Werten. Laut den Ergebnissen des Gutachtens ist von folgendem Einzugsgebiet auszugehen:

Stadtbezirke	Einwohner	Anteil am erwarteten Kundenaufkommen
Waldhof-Mitte, Waldhof-West, Luzenberg, Speckweggebiet und Speckweggebiet östlich der Hessischen Straße	16.160 Einwohner	55 %
Gartenstadt und Sonnenscheingebiet	14.080 Einwohner	40 %
alle sonstigen Flächen		5 %
Summe	30.240 Einwohner	100 %

Damit konzentriert sich das räumliche Einzugsgebiet auf den Stadtteil Waldhof. Eine Ausnahme bildet nur das administrativ zum Stadtteil Käfertal gehörende Sonnenschein- und Speckweggebiet östlich der Hessischen Straße. Dieser Bereich ist jedoch sowohl räumlich als auch funktional dem Stadtteil Waldhof zugeordnet.

Die Kaufkraft der Bevölkerung für die einzelnen Sortimente wird von der GMA auf Grundlage spezifischer Kaufkraftwerte pro Kopf und Jahr ermittelt. In Waldhof besteht demnach eine Kaufkraft für Lebensmittel von ca. 52,9 Mio €/Jahr und für einen Drogeriemarkt (Drogeriewaren + ergänzende Sortimente) von 8,6 Mio €/Jahr.

Bezüglich Lebensmittel sind derzeit Anbieter an folgenden Standorten vorhanden:

- Waldstraße (1.100 m² Verkaufsfläche (VK))
- Speckweg/Wiesbadener Straße (800 m² VK)
- Rüsselsheimer Straße/Speckweg (1.500 m² VK)
- Oppauer Straße (400 m² VK)
- Kasseler Straße/Langer Schlag (400 m² VK)

Weiterhin bestehen zwei Getränkemärkte, diverse kleinstrukturierte Lebensmittel- bzw. Obst- und Gemüseanbieter sowie 14 Bäckereien und drei Metzgereien.

In der Summe (ca. 5.000 m²) besteht damit innerhalb von Waldhof derzeit nur eine insgesamt vergleichsweise geringe Ausstattung an Lebensmittel-Einzelhandelsflächen (165 m²/1000 Einwohner gegenüber 300 m²/1000 Einwohner im Bundesdurchschnitt). Hochgerechnet mit einem spezifischen Jahresumsatz von ca. 4.300 €/m² Verkaufsfläche ergibt sich ein Gesamtumsatz von ca. 21,5 Mio €/Jahr (entspricht überschlägig 40 % Kaufkraftbindung vor Ort). Dementsprechend fließt ein erheblicher Teil der Kaufkraft im Sortimentsbereich Lebensmittel nach außerhalb des Stadtteiles.

Im Sortiment Drogeriemarkt bestehen Anbieter an folgenden Standorten:

- Freya-Platz (60 m² VK)
- Speckweg (150 m² VK)
- Oppauer Straße (300 m² VK)

Hinzu kommen drogeriewarenrelevante Angebote in den – allerdings im Vergleich zu einer durchschnittlichen Ausstattung unterrepräsentierten - bestehenden Lebensmittelmärkten. Laut GMA ist das bestehende Drogeriewarenangebot somit als unterdurchschnittlich einzuordnen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Teil des Umweltberichtes gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist im Umweltbericht der Zustand der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden darzustellen.

6.2.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet stehen jungquartäre Sande und Kiese des Rheingrabens an. Die anstehenden natürlichen Böden sind schwach kiesige, teils schwach schluffige, mittel- bis hellbraune Mittel- bis Feinsande, die allerdings fast durchgehend durch anthropogene Auffüllungen überdeckt sind.

Die Bodenoberfläche stellt sich in weiten Teilen als befestigte Stellplatzfläche dar, die teilweise geschottert, größtenteils jedoch versiegelt ist.

Insofern sind die Böden im Planungsgebiet weitgehend ihrer natürlichen Funktion beraubt.

Zur Bewertung der bodenschutzrechtlichen Belange wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten "Umwelttechnische Standortbewertung" des Instituts für Industriellen und Geotechnischen Umweltschutz GmbH (IGU) vom 27. Februar 2002 kommt zu folgenden Ergebnissen:

"Der vorliegende Bericht zur umwelttechnischen Bewertung des Untergrundes, der Böden und Auffüllungen auf einem ehemaligen Teilgelände der Bopp & Reuther AG in Mannheim-Waldhof dokumentiert Lokationen und Mengen schadstoffbehafteter und entsorgungsrelevanter Auffüllungsböden.

Im Ergebnis der Untersuchungsbefunde ergibt sich für das Objekt aus umwelttechnischer Sicht kein Handlungsbedarf. Bewertungsrelevante Stoffkonzentrationen hinsichtlich der Vorgaben aus dem Bundesbodenschutzgesetz wurden nicht ermittelt. Es gibt keine Hinweise auf sanierungswürdige Bodenbelastungen auf dem Gelände. Hinsichtlich der bei etwaigen zukünftigen Baumaßnahmen anfallenden nicht frei verwertbaren Aushubmassen ergibt sich allerdings eine abfalltechnisch relevante Schadstoff- und Kostenproblematik." (IGU, 2002).

Schutzgut Wasser

- Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet wird nicht durch Oberflächengewässer tangiert.

- Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 9,00 m (IGU, 2002). Die Grundwasserfließrichtung ist Richtung Norden anzunehmen.

Eine Nutzung des Grundwasserhaushaltes zur Trinkwassergewinnung erfolgt nicht.

Schutzgut Klima

Der Raum Mannheim gehört dem südwestdeutschen Klimabezirk an (Untereinheit Nördliches Oberrheintiefland), welcher sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme ist mit ca. 500-550 mm relativ gering. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 9° bis 10°C. Der Raum zählt somit zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Klimatische Probleme ergeben sich in der Oberrheinebene durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald. Dadurch kommt es in der Ebene nur zu einem relativ schwachen Luftaustausch über Höhenwindssysteme der freien Atmosphäre und zu einem erhöhten Auftreten von Schwüle- und Inversionswetterlagen. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innenstadtlagen sind als kleinklimatische Defizitbereiche zu betrachten.

Durch den Charakter als weitgehend versiegelte Fläche mit nur einem Minimum an Vegetation sowie der Lage inmitten bebauter Gebiete hat das Planungsgebiet keine nennenswerte klimatische Bedeutung.

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Das Planungsgebiet stellt sich in seinem heutigen Zustand als weitgehend versiegelte Freifläche dar. Nur in einigen Teilbereichen stehen aus landespflegerischer Sicht nennenswerte Strukturen.

Entlang der Alten Frankfurter Straße und der Carl-Reuther-Straße wachsen alte Platanen. Hierbei handelt es sich um eine nicht einheimische Art (Neophyt), die als Lebensraum von einheimischen Tierarten nicht angenommen wird. Aus landschaftspflegerischer Sicht besitzen die Platanen daher trotz ihres Alters nur einen geringen Wert. Andererseits prägen sie das Straßenbild und sind weitgehend unempfindlich gegenüber Autoabgasen. Die zudem entlang der Carl-Reuther-Straße wachsenden Robinien sind zwar auch Neophyten, sie werden aber von der einheimischen Fauna besser angenommen.

Zu diesem Baumbestand gesellen sich im Planungsgebiet einzelne baumscheibenähnliche Vegetationsinseln (meist Gras) und schmale Grünstreifen (intensiv gepflegte lichte Zierhecken). Diesen Strukturen kommt aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedeutung zu.

Schutzgut Siedlungsbild und Erholungspotenzial

Das Siedlungsbild im Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine von der angrenzenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzung geprägte, unterschiedlich befestigte freie Fläche mit einigen eingestreuten Vegetationsinseln und einem Torgebäude. Siedlungsbildprägend sind insbesondere die Straßenbäume an der Alten Frankfurter Straße und der Carl-Reuther-Straße.

Durch die derzeitige Nutzung als Parkplatz ist die Fläche im Bestand weitgehend unattraktiv im Hinblick auf das Erholungspotential.

6.2.2 Immissionsbelastung

Neben den naturraumbezogenen Schutzgütern ist im Umweltbericht auch das Schutzgut Mensch von zentraler Bedeutung. Eine Betroffenheit entsteht hierbei vorrangig durch Schall- und Luftschadstoffimmissionen. Hierzu wird zunächst die vorhandene Situation betrachtet; die durch das Vorhaben hinzukommenden Wirkungen müssen vor diesem Hintergrund gesehen werden.

Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Das Planungsgebiet und sein Umfeld unterliegt einer Verkehrslärmbelastung, die im wesentlichen aus folgenden Quellen rührt:

- Straßenverkehr Alte Frankfurter Straße
- Straßenverkehr B 44, Schienenstraße
- Schienenverkehr DB-Bahnlinie
- Verkehr der städtischen Straßenbahnen und Busse im Bereich der Schienenstraße

Im Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Wille vom 27.11.2003 wurde die vorhandene Verkehrslärmbelastung unter Einschluss der oben genannten Quellen untersucht.

Die Berechnungen der Schallimmissionen erfolgt unter Zugrundelegung einer 1%-igen Verkehrssteigerung pro Jahr. Die Schallemissionen des Schienenverkehrs sind gemäß den Angaben der Deutschen Bahn laut schalltechnischem Gutachten als unverändert gegenüber dem heutigen Zustand angenommen.

Für die Situation im Prognosejahr 2014 ergeben sich ohne Realisierung der Planung folgende maximalen Immissionswerte in den betrachteten Straßenraumabschnitten:

Verkehrslärm 2014 Straße und Schiene (ohne Planung)	Pegel tags	Pegel nachts	Orientierungswert nach DIN 18005	
			tags	nachts
vorhandene Wohnbebauung (Alte Frankfurter Straße, nördlich Atzelhofstraße)	maximal 68 dB(A)	maximal 59 dB(A)	55 dB(A) (WA)	45 dB(A) (WA)
vorhandene Wohnbebauung (Alte Frankfurter Straße, südlich Atzelhofstraße)	maximal 71 dB(A)	maximal 61 dB(A)	55 dB(A) (WA)	45 dB(A) (WA)
Vorhandene Gewerbebebauung an der Carl-Reuther-Str.	maximal 61 dB(A)	maximal 55 dB(A)	65 dB(A) (GE)	55 dB(A) (GE)

Die vorhandene Verkehrslärmbelastung entlang der Alten Frankfurter Straße übersteigt damit auch ohne die Planung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl bei Tag wie auch bei Nacht erheblich. Selbst die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (60/50 dB(A)) bzw. ein Besonderes Wohngebiet (60/45 dB(A)) werden nicht eingehalten. Nur im Bereich der gewerblichen Bebauung entlang der Carl-Reuther-Straße ist bezogen auf die Gewerbenutzung eine schalltechnische Verträglichkeit gegeben.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind erheblich, jedoch für städtische Straßenräume an vielbefahrenen Straßen nicht außergewöhnlich.

Nachdem aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der vorhandenen Baustrukturen nicht möglich sind und eine grundlegende Reduzierung des Verkehrsaufkommens angesichts der Lage im Stadtteilzentrum nicht denkbar ist, können die erheblichen Verkehrslärmimmissionen nur durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Gewerbelärm

Im Schalltechnischen Gutachten wurde auch die bestehende Belastung des Planungsgebietes durch Gewerbelärm festgestellt. Diese besteht durch folgende Betriebe:

- Fa. Bopp & Reuther
- Betriebe der "Weißen Halle"

Die Gewerbelärmemissionen stellen sich überwiegend als Emissionen des Verkehrs (Lieferverkehr, Parkplatzverkehr) auf den Gewerbegrundstücken dar.

Als Ergebnis zeigt sich, dass sich für die Wohnbebauung entlang der Alten Frankfurter Straße im Bereich des Planungsgebiets eine rechnerische, schalltechnisch aufgrund der Überlagerung durch die erheblichen Verkehrslärmimmissionen aber nicht relevante Lärmbelastung von tagsüber bis zu 49 dB(A) und nachts bis zu 31 dB(A) ergibt.

Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Mannheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung, da in der näheren Umgebung keine nennenswerten gewerblichen Emittenten bestehen und die Luftschadstoffbelastung durch Verkehr ohnehin großflächig wirkt. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation nicht erforderlich, zumal durch die Planung angesichts der Art der zulässigen Nutzungen keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

Hinsichtlich einer möglichen Geruchsbelastung liegen der Stadt Mannheim keine Hinweise auf eine bestehende lokale Belastungssituation in unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes vor, welche gemäß der Geruchsimmissionsschutzrichtlinie (GIRL) deutlich wahrnehmbar, mit hinreichender Sicherheit und zweifelsfrei ihrer Herkunft nach aus Anlagen stammt, die gegenüber Geruchsquellen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem abgrenzbar wäre.

Eine spezielle, auf das Planungsgebiet eingrenzende Konfliktsituation ist auch nicht zu erwarten, da nach Kenntnis der Stadt Mannheims von den in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindlichen Betrieben, -insbesondere von der Fa. Bopp & Reuther-, keine Geruchsbelastung im Sinne der GIRL ausgeht. Sofern im Einzelfall tatsächlich Geruchsbelastungen eintreten, rühren diese von Betrieben, die sich in größerer Entfernung zum Planungsgebiet befinden, z.B. auf der Friesheimer Insel oder im Stadtteil Jungbusch. Diese möglichen Geruchsbelastungen betreffen dann allerdings entsprechend umfangreiche Flächen im Stadtgebiet und bedürfen gegebenenfalls auf Grundlage des BImSchG einer Lösung an der Quelle, sodass in Übereinstimmung mit der Begründung und den Auslegungshinweisen zur GIRL aus Sicht der Stadt Mannheim keine Veranlassung zur Erstellung eines entsprechenden Gutachtens besteht.

6.2.3 Kultur- und Sachgüter

Besonders hervorzuhebende Kultur- und Sachgüter bestehen im Planungsgebiet nicht. Nennenswert sind jedoch mehrere unter Denkmalschutz gestellte Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hierunter fallen die St.-Franziskus- sowie die Pauluskirche, das katholische und das evangelische Pfarrhaus sowie das Franziskushaus. Weiterhin denkmalgeschützt sind in der Alten Frankfurter Straße die Hausnummern 32 und 39 sowie in der Carl-Reuther-Straße die Hausnummer 3. Bei allen genannten Gebäuden besteht Objektschutz, d.h. es sind die betroffenen Gebäude geschützt, jedoch nicht ihre gemeinsame Wechselwirkung, wie es im Falle des Ensembleschutz der Fall wäre.

Aus diesem Grund ergibt sich keine aus rechtlichen Vorgaben abzuleitende Notwendigkeit, die neu zu errichtenden Gebäude durch die Materialwahl an den Bestand anzupassen. Städtebaulich gesehen, werden die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 59/11 durch ihre Geschossigkeit und Form nicht in krassem Kontrast zum Bestand stehen.

7. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel

Durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan wird es zu räumlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung im Stadtteil Waldhof kommen.

Die Bewertung dieser Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel in Mannheim-Waldhof baut auf den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom April 2003 auf.

Im Gutachten wird aufgezeigt, welche Marktanteile der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft durch die geplanten Märkte gebunden wird. Das Marktanteilkonzept geht laut GMA von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Wesentliche Rahmenbedingungen der gutachterlichen Einschätzung der Umsatzerwartung ist die Wettbewerbssituation, die Dimensionierung der Planobjekte sowie die verkehrliche Erreichbarkeit. Untersucht wurde dabei auf Grundlage eines Discounters von 850 m² Verkaufsfläche (VK), eines Vollsortimenters mit 1.500 m² VK, eines Getränkemarktes mit 300 m² VK und eines Drogeriemarktes mit 600 m² VK. Im Bebauungsplan sind jedoch in der Summe geringere Werte festgesetzt (2.850 m² VK anstatt von 3.250 m² VK)

	Kaufkraftbindung Zone I (W-West, W-Mitte, Luzenberg, Speckweggebiet)	Kaufkraftbindung Zone II (Gartenstadt, Sonnenscheingebiet)
Lebensmittel-Vollsortimenter	10 %	8 – 9 %
Lebensmittel-Discounter	12 – 13 %	10 %
Drogeriemarkt	25 %	20 %

Marktanteile der Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet (GMA, 2003, S. 20 –22)

Zur Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten wird im Gutachten der Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg vom 21.02.2001 herangezogen. Wesentliche Aspekte sind dabei die Erhaltung ausreichender Versorgungsstrukturen und funktionsfähiger Zentren der Städte und Gemeinden und die Einfügung des Projektes in das zentralörtliche Versorgungssystem.

„Im Hinblick auf die raumordnerische Kernregelung ist zunächst festzuhalten, dass „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für den Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)“ in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen sind. „Sie dürfen weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkung das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen.“ „Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ Diese Voraussetzung ist in Mannheim als Oberzentrum grundsätzlich erfüllt.

Als wichtige Regelung ist das Kongruenzgebot (vgl. 3.2.1 des Einzelhandelserlasses) zu beachten. Demnach liegt eine Verletzung des Kongruenzgebotes vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.

Schließlich ist das Beeinträchtigungsverbot gemäß 3.2.2 Einzelhandelserlass zu berücksichtigen. Demnach darf ein Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Diese beiden Kriterien sind im vorliegenden Fall folgendermaßen zu bewerten:

- **Kongruenzgebot:**

Der Standort bzw. das Vorhaben wird kein über den Stadtteil hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen. Eine Ausnahme bildet das administrativ zum Stadtteil Käfertal gehörende „Sonnenschein und Speckweg-Gebiet östlich der Hessischen Straße“ (knapp 20 % der Bevölkerung des Einzugsgebietes). Dieser Bereich ist jedoch sowohl räumlich als auch funktional deutlich dem Stadtteil Waldhof zugeordnet. Es sind allenfalls geringe Streuumsätze aufgrund der verkehrlich günstigen Lage des Stadtteils möglich. Zuflüsse in hohem Maße, v. a. aus den benachbarten Stadtteilen Käfertal und Sandhofen dürften marginal sein, da dort jeweils gleichwertige bzw. deutlich größere Betriebseinheiten angesiedelt sind (Stichworte: real-, Wal Mart, diverse Discounter).

- **Beeinträchtigungsverbot:**

Trotz Überschreiten der Grenze zur Großflächigkeit wird deutlich, dass das Vorhaben als Nahversorgungsstandort konzipiert ist. Der bestehende Aldi-Discounter am Standort Speckweg/ Rüsselsheimer Straße (Einkaufs-Zentrum) wird unabhängig von der Neuansiedlung aufgegeben. Somit handelt es sich mit dem Aldi-Vorhaben letztlich um eine Verlagerung eines bestehenden Betriebes. Im Falle des Lebensmittel-Vollsortimenters wird es sich um eine Neuansiedlung im Stadtteil handeln. Mögliche Auswirkungen auf bestehende Anbieter werden dabei zu Lasten gleichartiger Betriebstypen gehen. In diesem Zusammenhang werden zunächst ähnlich gelagerte Standorte tangiert sein (autokundenorientiert, v. a. Standort Waldstraße/ Anemonenweg). Diese möglicherweise auftretenden Wettbewerbswirkungen sind jedoch nicht im Sinne von städtebaulich negativen Auswirkungen zu werten, da sie Betrieb bzw. Standortlagen betreffen, die keine besondere Schutzwürdigkeit im Sinne des Planungsrechts genießen. Andere Lebensmittelstandorte (v. a. Kasseler Straße/ Langer Schlag; Speckweg/ Hessische Straße) werden durch das Planobjekt nur nachrangig tangiert.

Mögliche Negativwirkungen aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Planstandort sind aufgrund eines weitgehend fehlenden Angebots in diesem Marktsegment kaum zu erwarten.“ (GMA, 2003, S. 23 - 25).

Im Gutachten nur am Rande dargestellt werden die Auswirkungen auf das Einkaufszentrum Waldhof-Ost. Dieser Standort ist bereits seit 1966 als Einzelhandelsstandort etabliert. Wesentliche Frequenzbringer für das Einkaufszentrum sind die unmittelbar angrenzend vorhandenen Discounter ALDI und LIDL. Im Einkaufszentrum selbst besteht kein Lebensmitteleinzelhandel, jedoch ein Drogeriemarkt, der aufgrund der geringen räumlichen Entfernung durch eine potenzielle Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes an der Alten Frankfurter Straße in eine Konkurrenzsituation geraten könnte.

Vorhandene strukturelle Probleme werden sich jedoch auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes weiter verstärken, da der Standort für die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben keine ausreichende wirtschaftliche Grundlage erwarten lässt. Drogeriemarkte sind ohnehin im bebauten Bereich gemäß § 34 BauGB zulässig und könnten daher auch andernorts ohne weiteres entstehen.

Das Einkaufszentrum Waldhof-Ost muss daher auch unabhängig von der Realisierung des Bebauungsplanes eine grundlegende Umstrukturierung und Weiterentwicklung auf Grundlage der vorhandenen Potenziale angehen. Von der GMA wird in diesem Zusammenhang ein auf die klassische Nahversorgungsfunktion konzentriertes Angebot (v.a. Lebensmittelhandwerk wie Bäcker, Metzger sowie konsumnahe Dienstleister wie Reinigung oder Friseur) angeregt.

8. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben (Teil des Umweltberichtes gemäß §2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es im Planungsgebiet zu folgenden Veränderungen der tatsächlichen Flächennutzungen kommen:

Begründung zum Bebauungsplan 59.11 „Neue Mitte am Taunusplatz in Mannheim-Waldhof“

Kurzbe- z.	Biotoptypen	Wert- punkte je m ²	Bestand	Wertpunkte Bestand	Planung	Wertpunkte Planung
CA+	Versiegelte Flächen	0	16.220 m ²	0	18.205 m ²	0
CC+	Schotterflächen mit lückiger, wärme- liebender Vegetation	4	2.980 m ²	11.920	---	---
CF+	Rasenpflaster, Rasengittersteine	7	1.880 m ²	13.160	3.750 m ² *1	26.250
JA+	Zierrasen	14	735 m ²	10.290	845 m ²	11.830
LJ	Verwilderte Zierstrauchgebüsche	27	1.655 m ²	44.685	---	---
LK neu	Strauchpflanzung überwiegend aus heimischen Arten	19	---	---	845 m ²	16.055
LL	Schnitthecke	20	175 m ²	3.500	---	---
	Standortheimische Bäume – klein-kronig (Bestand)	20*2	6 Bäume à 20 m ² = 120 m ²	2.400	---	---
	Standortheimische Bäume – mittel-kronig (Bestand)	24*2	20 Bäume à 50 m ² = 1.000 m ²	24.000	8 Bäume à 50 m ² = 400 m ²	9.600
	Standortheimische Bäume – Neupflanzung	25	--	--	50 Bäume (kleinkronig) à 20 m ² = 1.000 m ² *1 14 Bäume (mittelkronig) à 50 m ² = 900 m ²	25.000 17.500
Gesamtsumme			24.765 m ²	109.955	25.745 m ²	106.235

*1: Annahme: Es werden entsprechend der maximal zur Verfügung stehenden Fläche ca. 300 Stellplätze für das Sondergebiet realisiert.

*2: ein Abschlag von 5 Wertepunkten gegenüber dem Bewertungsschlüssel ergibt sich, aufgrund des geringeren bio-ökologischen Wertes der hier vorgefundenen nicht heimischen Bäumen gegenüber einheimischen Bäumen

Die Bewertung der Flächen erfolgt entsprechend dem von der Stadt Mannheim erstellten Bewertungsschlüssel zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom 14.05.2002.

Entsprechend den Ergebnissen der Bewertung ergibt sich, dass nur ein geringfügiger Verlust an Biotopwertpunkten ergibt. Im Ergebnis der tabellarischen Bilanzierung ergibt sich rechnerischer ein Verlust von 3.270 Biotop-Wertpunkten (ca. 3 %). Berücksichtigt werden muss dabei allerdings, dass die vorhandene Schotterfläche (11.920 Wertpunkte) erst durch Abbruch eines früher bestehenden Gebäudes im Zuge der geplanten Umstrukturierung der Fläche entstanden ist und es sich somit um einen – an sich nicht zu berücksichtigenden – Zwischenzustand bis zu einer Neunutzung handelt. Im Ergebnis der rechnerischen Gesamtbilanzierung ist damit von einem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auszugehen.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ergeben sich folgende Auswirkungen:

- **Siedlungsbild**

Mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes wird ein städtischer Straßenraum beidseitig baulich gefasst. Die Höhe der baulichen Anlagen passt sich an die Umgebungsbebauung an.

Da die vorhandenen gestaltprägenden Bäume in der Alten Frankfurter Straße erhalten bleiben, ist im Ergebnis nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hinsichtlich des Siedlungsbildes zu rechnen. Vielmehr wird es gelingen, eine vorhandene gestalterisch unbefriedigende Freifläche städtebaulich neu zu ordnen.

- **Böden**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung. Vielmehr werden die versiegelten Flächen (einschließlich der Schotterflächen und der versickerungsfähig ausgebildeten Stellplatzflächen) in der Summe um ca. 870 m² reduziert.

- **Gewässerhaushalt**

Trotz der vorgesehenen Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wird gegenüber dem bisherigen Zustand der Fläche ein Verlust an versickerungsfähiger Oberfläche von ca. 1.980 m² eintreten. Diese Minderung an versiegelungsfähiger Oberfläche betrifft jedoch angesichts der gegebenen Flächengröße nur einen Anteil von ca. 8 % der Fläche und ist damit als nicht erheblich zu betrachten. Zudem ist – wie bereits ausgeführt – die Schotterfläche im Norden des Planungsgebietes erst im Zuge der beabsichtigten Umstrukturierungen durch Gebäudeabbruch entstanden. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und somit hinsichtlich des Grundwassers keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- **Klima**

Durch die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Straßenbäume bzw. deren gleichwertigem Ersatz und durch die Pflanzfestsetzungen für die Stellplatzflächen wird sichergestellt, dass das im Planungsgebiet vorhandene Grünvolumen nicht nur erhalten bleibt, sondern nach einer entsprechenden Entwicklungsdauer für die neu gepflanzten Bäume mittel- bis langfristig ansteigen wird.

Angesichts der bereits derzeit geringen Bedeutung der Fläche für das Klimapotenzial ergeben sich somit keine erheblichen nachteiligen, sondern tendenziell eher positive Umweltauswirkungen.

- **Vegetation und Fauna**

Durch die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte gehen als Vegetationsflächen Rasenflächen (735 m²), verwilderte Zierhecken (1.655 m²), Schnitthecken (175 m²) sowie 18 Bäume verloren. Zugleich kommt es jedoch zur Neupflanzung von mindestens 64 Bäumen und zur Neuanlage von mindestens 845 m² Rasenfläche und 845 m² Strauchpflanzung. Das flächenmäßige Defizit von 875 m² wird durch die deutlich höhere Baumanzahl mehr als ausgeglichen.

Angesichts der bereits derzeit geringen Bedeutung der Fläche für das Arten- und Biotoppotenzial ergeben sich somit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

8.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die in der Umgebung des Planungsgebietes vorhandenen Baudenkmäler werden durch die Planung in ihrer baugeschichtlichen und stadtgestalterischen Bedeutung nicht nachteilig tangiert.

Insbesondere hinsichtlich der St.Franziskus-Kirche wird die bisherige, städtebaulich untypische und historisch nicht gegebene isolierte Lage der Kirche durch eine Wiedereinbindung in typische städtische Baustrukturen behoben.

8.3 Immissionsbelastung Schall

Hinsichtlich des Schallschutzes relevant sind die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen sowie die Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen in Folge der Planung.

Als Immissionsorte wurden neben den vorhandenen Gebäuden in der Nachbarschaft des Planungsgebietes auch die angedachte Bebauung des Geländes zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Taunusplatz in die Betrachtung mit einbezogen. Berücksichtigung fand hier entsprechend der im AUT am 18.02.2003 beschlossenen Rahmenplanung eine dreigeschossige Blockrandbebauung.

Bewertungsgrundlage der städtebaulichen Betrachtung der Lärmauswirkungen ist sowohl für den Verkehrslärm wie auch für den Gewerbelärm die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Gewerbelärm

Hinsichtlich der Lärmemissionen der geplanten gewerblichen Nutzung basieren die Aussagen im Schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim, November 2003) im wesentlichen auf der konkret vorliegenden Planung des Grundstückseigentümers.

Die der geplanten gewerblichen Bebauung zuzuordnenden Geräuschemissionen wurden berechnet und deren Einwirkung auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung östlich und westlich der Alten Frankfurter Straße prognostiziert. Dabei wurden folgende Schallquellen berücksichtigt:

- Fahr- und Parkierungsgeräusche Kunden-Pkw
- Warenandienung mit LKW, Fahren und Parken
- Warenandienung Be- und Entladegeräusche
- Maschinentechnische Einrichtungen wie luftgekühlte Kondensatoren Kälteanlage, Papierpresscontainer und Lüftungsanlage.

Ergebnisse bezüglich der vorhandenen Bebauung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Lärmvorbelastung ergeben sich entlang der vorhandenen Bebauung in der Alten Frankfurter Straße bezogen auf den Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr Schallpegel bis 54 dB(A) und bezogen auf den Nachtzeitraum bis 34 dB(A). Die Lärmerhöhung in Folge der Planung am betreffenden Immissionsort beträgt 5 dB(A) am Tag und 3 dB(A) bei Nacht.

Entlang der Alten Frankfurter Straße ergeben sich die maximalen rechnerischen Lärmerhöhungen gegenüber dem Zustand ohne Planung gegenüber dem künftigen südlichen Zufahrtsbereich zur zentralen Stellplatzanlage mit 16 dB(A) bei Tag (von 35 auf 51 dB(A)).

Am Katholischen Pfarramt (südwestlich des Planungsgebietes) steigen die Gewerbelärmimmissionen von 34 dB(A) tags und 19 dB(A) nachts auf 49 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden somit auch weiterhin nicht überschritten. Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmbelastung bleibt der Gewerbelärm völlig untergeordnet und trägt nicht in relevanten Maße zur Gesamtbelastung bei.

Ergebnisse bezüglich der Freifläche zwischen Planungsgebiet und Taunusplatz

Im Bereich der südlich der Sondergebietes entsprechend der Rahmenplanung angedachten Bebauung ergeben sich Gewerbelärmimmissionen von bis zu 49 dB(A) am Tag und 35 dB(A) bei Nacht. Nachdem die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden, ergeben sich aus dem Gewerbelärm keine Einschränkungen der möglichen Nutzungen für diese Fläche.

Ergebnisse bezüglich der geplanten Bebauung innerhalb des Planungsgebietes

Im Bereich des geplanten Sondergebietes selbst ergeben sich für die zulässigen sensiblen Nutzungen (ohne Einzelhandelsflächen) Gesamtgewerbelärmimmissionen bei Tag in Höhe von bis zu 60 dB(A) und bei Nacht in Höhe von bis zu 38 dB(A).

Entsprechend der Planung ergibt sich im geplanten Sondergebiet eine Kombination einer gewerblichen Nutzung (vor allem Einzelhandel) und einer Wohnnutzung. Dementsprechend können für eine Beurteilung die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (60 dB(A) bei Tag bzw. 45 dB(A) bei Nacht) herangezogen werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden dabei bei Tag erreicht, jedoch nicht überschritten. Der nächtliche Orientierungswert wird dagegen deutlich unterschritten.

Gewerbelärm Planung	Pegel tags	Pegel nachts	Orientierungswert nach DIN 18005	
			Tags	nachts
vorhandene Wohnbebauung (Alte Frankfurter Straße)	maximal 54 dB(A)	maximal 34 dB(A)	55 dB(A) (WA)	40 dB(A) (WA)
Sensible Nutzungen im Sondergebiet	maximal 60 dB(A)	maximal 38 dB(A)	60 dB(A) (MI)	45 dB(A) (MI)

Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Zusätzlich zu den Gewerbelärmemissionen unterliegt das Planungsgebiet erheblichen Lärmimmissionen der angrenzenden Verkehrswege, d.h. insbesondere der Alten Frankfurter Straße, des Speckweges sowie der Bahnlinie.

Die Bewertung der durch die Planung verursachten Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen erfolgt durch einen Vergleich der Situation im Prognosejahr 2014 mit und ohne Realisierung der Planung.

Durch die geplante Neubebauung wird sich – wie in Kapitel 5.2.3 dargelegt – ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ergeben. Zugleich werden sich durch die geplante Neubebauung die Schallausbreitungen verändern. Während gegenüber der Bahnlinie durch die geplanten Gebäude eine zusätzliche Schallabschirmung entsteht, kommt es in der Alten Frankfurter Straße zu zusätzlichen Reflexionen.

Nach Realisierung der Planung sind für das Prognosejahr 2014 folgende Schallpegelbelastungen zu erwarten:

Verkehrslärm 2014 Straße und Schiene (mit Realisierung der Planung)	Pegel tags	Pegel nachts	Orientierungswert nach DIN 18005	
			tags	nachts
Bestand				
vorhandene Wohnbebauung (Alte Frankfurter Straße, nördlich Atzelhofstraße)	maximal 69 dB(A)	maximal 59 dB(A)	55 dB(A) (WA)	45 dB(A) (WA)
vorhandene Wohnbebauung (Alte Frankfurter Straße, südlich Atzelhofstraße)	maximal 71 dB(A)	maximal 61 dB(A)	55 dB(A) (WA)	45 dB(A) (WA)
Vorhandene Gewerbebebauung an der Carl-Reuther-Str.	maximal 62 dB(A)	maximal 55 dB(A)	65 dB(A) (GE)	55 dB(A) (GE)
Planung				
Sensible Nutzungen im Sondergebiet	maximal 66 dB(A)	maximal 57 dB(A)	60 dB(A) (MI)	50 dB(A) (MI)

Gegenüber den Vergleichswerten ohne Planung treten im Bestand tagsüber nur geringfügige Lärmerhöhungen von bis zu 1 dB(A) auf. Bei Nacht kommt es, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen weit überwiegend nur im Tagzeitraum entsteht, zu keinen nennenswerten Änderungen der Schallimmissionen. Die erhebliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bleibt jedoch bestehen.

Auch für die Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes ergeben sich Schallimmissionen, die zum Teil erheblich über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Überlagerung von Gewerbe- und Verkehrslärmbelastung

Für eine Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen auf den Bestand ist ein Vergleich der Situationen mit und ohne Realisierung der Planung erforderlich. Die Verkehrslärmimmissionen sind dabei der absolut dominierende Faktor; durch die Gesamtbetrachtung von Gewerbelärmimmissionen und Verkehrslärmimmissionen ergibt sich eine nur unwesentlich höhere Gesamtimmisionsbelastung.

Der Vergleich erfolgt für die aus schalltechnischer Sicht maßgebenden, ungünstigsten Immissionsorte.

Gebäude (Auszug)	Lärmimmission 2014 ohne Planung Tag/Nacht	Lärmimmission 2014 mit Planung Tag/Nacht	Veränderung Tag/Nacht
Alte Frankfurter Straße 2	70,3/60,4	70,5/60,6	+0,2/+0,2
Alte Frankfurter Straße 14	67,6/58,8	68,1/58,8	+0,5/--
Alte Frankfurter Straße 16	67,6/58,8	68,2/58,8	+0,6/--
Alte Frankfurter Straße 24	67,5/58,6	68,4/58,8	+0,9/+0,2
Alte Frankfurter Straße 32	67,5/58,5	68,3/58,5	+0,8/--

An den betrachteten Gebäuden verändern sich somit die Lärmpegel um maximal 0,9 dB(A) bei Tag und 0,2 dB(A) bei Nacht. Bei den dazwischenliegenden Gebäuden treten keine höheren Erhöhungen ein. Teilweise verringern sich sogar die nächtlichen Immissionswerte aufgrund der verbesserten Lärmabschirmung durch die dreigeschossige Neubebauung gegenüber der Bahnlinie um bis zu 0,3 dB(A).

Diese Lärmpegeländerungen erfolgen zwar auf einem sehr hohen Niveau; der Grad der Erheblichkeit wird jedoch nicht überschritten. Zum einen sind Lärmerhöhungen bis zu 1 dB(A) subjektiv nicht wahrnehmbar. Zum anderen kann als Maßstab für die Erheblichkeit einer Lärmerhöhung die Definition der „wesentlichen Änderung“ im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen werden. Wesentlich ist demnach eine Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) bei Nacht. Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) bei Nacht werden im Prognosejahr 2014 jedoch auch ohne Realisierung der Planung erreicht. Durch die Planung erfolgt keine nennenswerte Erhöhung dieser Maximalpegel.

Durch die Planung treten damit hinsichtlich der Lärmimmissionen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ein.

8.4 Luftschadstoffbelastung

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen können sich durch Emissionen der Gebäude und des induzierten Verkehrs, aber auch durch Gerüche ergeben.

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen der Gebäude ist angesichts der bei Neubauten einzuhaltenden Emissionsstandards – unabhängig vom verwendeten Heizmaterial – mit keinen nennenswerten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Gegenüber der ursprünglich auf dem Gelände vorhandenen Bebauung ist vielmehr von einer – bereits eingetretenen - deutlichen Reduzierung auszugehen.

Zusätzliche Geruchsbelastungen sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Vorhaben wird es nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens in Waldhof kommen, da durch die Vorhaben im wesentlichen bestehende Einkaufsfahrten räumlich verlagert oder - angesichts der mit dem Vorhaben verbundenen Verbesserungen der Versorgungssituation im Waldhof - in ihrer Länge reduziert werden. Dementsprechend trägt der Bebauungsplan nicht zu einer Erhöhung, sondern vielmehr zu einer Minderung der Luftschadstoffemissionen des Verkehrs bei.

Kleinräumig wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens in den Zufahrtsstraßen zu den geplanten Märkten und damit auch zunächst zu einem Anstieg der Luftschadstoffmengen insbesondere in der Alten Frankfurter Straße kommen. Durch die in den letzten Jahren erzielten Fortschritte bei der Abgasbegrenzung sowie durch gesetzliche Bestimmungen ist damit zu rechnen, dass die Luftschadstoffemissionen des Kfz-Verkehrs mittelfristig in Zusammenhang mit der Modernisierung des Fahrzeugparks absinken werden. Angesichts des gegebenen Gesamtverkehrsmengen kann auf Grundlage anderer Untersuchungen, die zu ähnlichen Vorhaben erstellt wurden, davon ausgegangen werden, dass die kleinräumige Erhöhung der Luftschadstofffrachten mittelfristig durch die allgemeine Senkung der Luftschadstoffemissionen zumindest weitgehend ausgeglichen werden wird.

Zudem ist davon auszugehen, dass angesichts der gegebenen und künftig zu erwartenden Verkehrsmengen hinsichtlich der relevanten Schadstoffe NO₂, Benzol, Ruß sowie Feinstaub ohnehin keine Überschreitungen der geltenden Grenz- und Prüfwerte der 22. und 23. BImSchV gegeben sein werden.

Erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sind daher kleinräumig nicht zu erwarten. Großräumig trägt die Planung zu einer Verbesserung der Umweltsituation durch ihren Beitrag zur Verkehrsvermeidung bei.

8.5 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf den gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungünstigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

Im konkreten Fall sind insbesondere die Annahmen zur Verkehrsentwicklung auf der sicheren Seite getroffen worden, da eine allgemeine jährliche Verkehrssteigerung zugrundegelegt wird, zu der die Zusatzbelastung noch addiert wird. Eine allgemeine Verkehrssteigerung war in den letzten Jahren in Mannheim jedoch nicht mehr zu beobachten.

Die Annahmen zur Gewerbelärmsituation können auf Grundlage der rahmensetzenden Vorgaben eines Bebauungsplanes ebenfalls nicht abschließend bestimmt werden. Bei Einzelhandelsnutzungen ist insbesondere der Zeitpunkt und die Häufigkeit der Anlieferung relevant, vor allem in Bezug auf die Nachtzeit. Im Bebauungsplan können jedoch keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden. Eine Klärung kann nur im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen im Baubescheid erfolgen.

**9. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen
(Teil des Umweltberichtes gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Umweltbericht sind Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, darzustellen. Im Ergebnis soll sichergestellt sein, dass in Folge der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

9.1 Vermeidung, Minderung oder Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, mit denen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. bestehende Beeinträchtigungen gemindert werden.

Vermeidung:

Aufgrund insbesondere der hohen Bedeutung der vorhandenen Bäume entlang der Alten Frankfurter Straße werden diese mit einer Erhaltungsverpflichtung festgesetzt. In der Carl-Reuther-Straße müssen die bestehenden Bäume jedoch ebenso wie ein Baum im künftigen Zufahrtsbereich an der Alten Frankfurter Straße entfallen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen in den Straßenräumen vorgegeben.

Die Sicherung der vorhandenen Bäume erfolgt nicht nur durch deren Festsetzung, sondern auch durch ein Abrücken der Bebauung von der Grundstücksgrenzen sowie durch eine Neugestaltung der Straßenräume. In ihrem derzeitigen Zustand sind die vorhandenen Bäume nicht dauerhaft entwicklungsfähig; durch die Planung werden die notwendigen Rahmenbedingungen für einen langfristigen Erhalt der Bäume erst geschaffen.

Minderung:

Ergänzend zur Erhaltung der vorhandenen Bäume wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Stellplatzanlage im Sondergebiet umfassend mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen zu überstellen ist. Damit soll einerseits eine gestalterische Einbindung der Stellplatzanlage erreicht werden. Andererseits soll damit auch ein zusätzliches Grünvolumen zur Minderung der klimatischen Belastungssituation sowie als Lebensraum entwickelt werden.

Der Minderung der Eingriffe in den Gewässerhaushalt dient die Regelung, wonach die Niederschlagswässer der Stellplatzflächen zu versickern sind.

Ausgleich:

Nachdem durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

9.2 Vermeidung, Minderung oder Ausgleich von Lärmbelastungen

Gewerbelärm

Zur *Vermeidung* von Schallemissionen werden – basierend auf den Grundlagen der schalltechnischen Begutachtung – folgende Regelungen getroffen:

- vollständige Einhausung der Andienung des Discount-Marktes
- Andienung des Vollsortimenters an der westlichen Stirnseite des Gebäudes
- Begrenzung der Schalleistungspegel der evtl. vorgesehenen Dachentlüfter des Discount-Marktes auf 60 dB(A)

Der *Minderung* der schalltechnischen Auswirkungen dient die Gebäudeanordnung, die die Stellplatzanlage gegenüber den schützenswerten Nutzungen an der Alten Frankfurter Straße abschirmt.

Unter diesen Voraussetzungen kommt es gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens selbst unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes angesiedelten Gewerbe- und Industriebetriebe weder am Tage noch in der Nacht zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die jeweilig zugrundelegenden Baugebietsarten (Allgemeines Wohngebiet entlang der Alten Frankfurter Straße, Gewerbegebiet entlang der Carl-Reuther-Straße).

Insofern besteht keine Erforderlichkeit für weitergehende schalltechnische Vorkehrungen, zumal ergänzend im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Prüfung der konkreten Vorhaben auf Grundlage der TA Lärm erfolgt.

Verkehrslärm

Durch die Planung kommt es zu Veränderungen der Verkehrsströme in Mannheim-Waldhof mit der Folge einer höheren Verkehrsbelastung in der Alten Frankfurter Straße. Angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung in der Alten Frankfurter Straße ergibt sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung keine wesentliche Erhöhung der Schallimmissionen (vgl. Kap. 8.3). Allerdings bewegen sich die Verkehrslärmimmissionen bereits heute ohne die Planung des Vorhabens auf einem sehr hohen Niveau und sind städtebaulich ohne Schallschutzmaßnahmen als unverträglich anzusehen.

Vermeidung

Für das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen kommen Verkehrslenkende Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungssituation nicht in Betracht, da keine geeigneten alternativen Verkehrswege mit weniger sensiblen Randnutzungen zur Verfügung stehen.

Ebenfalls denkbare verkehrsrechtliche Regelungen können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Minderung

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden scheiden entlang der Alten Frankfurter Straße angesichts der innerstädtischen Lage aus. Entlang der Bahnlinie ist ein Lärmschutz bereits vorhanden und in der Berechnung berücksichtigt. Eine Erhöhung dieses Lärmschutzes scheidet insbesondere aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der hohen Kosten und der aufgrund der im Bereich der Unterführungen verbleibenden Lücken geringen Wirksamkeit aus.

Ausgleich

Dementsprechend kommen nur geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form einer entsprechenden Dämmung der Außenbauteile in Frage. Im Bebauungsplan wird hierzu auf das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils) für die einzelnen Fassadenabschnitte entsprechend der DIN 4109 hingewiesen. Grundlage der Regelungen nach DIN 4109 ist die VDI-Richtlinie 2719. Diese gibt in Mischgebieten für Schlafräume einen Zielwert von 30 – 35 dB vor. Für sonstige Aufenthaltsräume gilt ein Zielwert von 35 – 40 dB. Die Umsetzung der schalltechnischen Erfordernisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Rahmen des im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellenden Schallschutznachweises sind die Anforderungen der DIN 4109 differenziert für die Wohnnutzungen und die sonstigen Nutzungen (Büros, Praxen etc.) umzusetzen.

9.3 Vermeidung, Minderung oder Ausgleich von Luftschadstoffbelastungen

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung der Grundstücke ist unmittelbar mit keinen nennenswerten Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Dementsprechend besteht im Bebauungsplan – auch unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung - keine Erfordernis für diesbezügliche Festsetzungen.

Aufgrund der durch die Planung bewirkten Veränderungen der Verkehrsströme in Mannheim-Waldhof mit der Folge einer höheren Verkehrsbelastung in der Alten Frankfurter Straße ergeben sich unter Umständen kleinräumig höhere Luftschadstoffbelastungen. Im Bebauungsplan besteht jedoch keine Möglichkeit, diesbezüglich Maßnahmen festzusetzen. Zudem ist zu erwarten, dass es durch die Planung bezogen auf das Gesamtverkehrsaufkommen in Waldhof zu einer Minderung des Luftschadstoffausstoßes kommen wird, da die Versorgungslage vor Ort verbessert wird und damit auf Autofahrten entweder ganz verzichtet werden kann oder dass diese zumindest in ihrer Länge reduziert werden.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im derzeitigen Bestand – soweit es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt - im wesentlichen Parkplatzflächen der Fa. Bopp&Reuther. Diese Flächen sind größtenteils befestigt und durch die umgebende, meist gewerbliche Nutzung geprägt. Zudem ist das Gebiet durch Verkehrslärmimmissionen belastet. Bedingt durch Gestaltung und Lage ist das Gebiet aus umweltschutzfachlicher Sicht nur von sehr geringem Wert.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäuden. Die überbaubaren Grundstücksflächen betragen ca. 6.300 m², die übrigen Flächen teilen sich in 7.865 m² Verkehrsflächen, 8.910 m² befestigte private Freiflächen und 1.690 m² Grünflächen auf. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 11,50 m bei maximal 3 Stockwerken.

Ausgehend von der oben beschriebenen Bestandssituation des Gebietes kommt es zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten und Biotope, zumal durch verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. bereits bestehende Beeinträchtigungen abgebaut werden. Wesentliche Festsetzungen sind hierbei:

- Erhaltung der vorhandenen Bäume an der Alten Frankfurter Straße
- Ersatz der Bäume an der Carl-Reuther-Straße
- Umfassende Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen
- Begründung der verbleibenden Freiflächen
- Versickerung des im Bereich der Stellplatzflächen anfallenden Regenwassers

Hinsichtlich des Schalls ist das Planungsgebiet und sein Umfeld erheblich von Lärm, insbesondere von Verkehrslärm vorbelastet. Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden bereits im Bestand (ohne Realisierung der Planung) für den als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilenden Bereich östlich der Alten Frankfurter Straße erheblich überschritten. Die durch die Planung bedingte Verkehrszunahme wird zu keiner wesentlichen Erhöhung der Schallimmissionen führen.

Die zusätzlichen Gewerbelärmemissionen aus dem Planungsgebiet führen rechnerisch zu deutlichen Erhöhungen der Gewerbelärmbelastung. Der Gewerbelärm bleibt jedoch weiterhin gegenüber dem Verkehrslärm vollkommen untergeordnet und trägt zur Veränderung der Gesamtlärmbelastung nicht in nennenswerter Weise bei.

Bezüglich Luftschadstoffen sind Auswirkungen nur durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens und hier auch nur kleinräumig zu erwarten. Großräumig ergeben sich, da insgesamt keine Erhöhung der Verkehrsleistung anzunehmen ist, keine Veränderungen. Hinsichtlich der kleinräumigen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung ist davon auszugehen, dass die maßgebenden Grenz- und Beurteilungswerte nicht überschritten werden. Zugleich wird die mittelfristig zu erwartende globale Absenkung der verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen die kleinräumige Zunahme weitgehend ausgleichen.

Zusammenfassend ist durch die Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

11. Abwägung und Konfliktbewältigung

11.1 Durch die Planung aufgeworfene wesentliche Konfliktfelder

Durch die Planung werden im wesentlichen folgende Konfliktfelder aufgeworfen:

- Durch die Zulassung von Einzelhandelsansiedlungen entstehen Auswirkungen auf den im Stadtteil Waldhof vorhandenen Einzelhandel. Diese sind einerseits hinsichtlich des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg zu bewerten. Andererseits können sich unerwünschte stadträumliche Auswirkungen ergeben, wenn in Folge der Planung an anderer Stelle bestehende Einzelhandelsnutzungen in ihrer Existenz gefährdet werden.
- Durch die geplanten Nutzungen werden bestehende Verkehrsströme in Mannheim-Waldhof verändert. Kleineräumig kommt es zu einer erheblichen Steigerung der Verkehrsbelastungen.
- In Folge des ansteigenden Verkehrs wird es zu einer Steigerung der verkehrsbedingten Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe) kommen. Unmittelbar betroffen sind Bereiche, die zu einem erheblichen Teil dem Wohnen dienen und daher als sensibel einzustufen sind.
- Durch die Planung wird es zu einer grundlegenden Veränderung der Flächennutzungen des Planungsgebietes kommen. Insbesondere ist von einem weitgehenden Verlust der Grünstrukturen innerhalb der geplanten Bauflächen auszugehen.

11.2 Vorhabenalternativen

(Teil des Umweltberichtes gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Vorhabenalternativen im Sinne einer Standortalternative für die beabsichtigten Nutzungen wurden nicht geprüft. Der vorgesehene Standort ist bezogen auf den Stadtteil Waldhof angesichts seiner zentralen und integrierten Lage für die beabsichtigten Nutzungen sehr gut geeignet, so dass die Prüfung anderer Flächen nicht erforderlich ist.

Vorhabenalternativen im Sinne von alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht konkret geprüft, da seitens des Eigentümers klare Vorstellungen über die beabsichtigten Nutzungen bestehen. Im Vorfeld des Verkaufs der Fläche an den jetzigen Eigentümer wurden verschiedene Nutzungen wie insbesondere eine Wohnnutzung geprüft. Eine überwiegende Wohnnutzung im Planungsgebiet ist jedoch aufgrund der vorhandenen Belastungssituation durch Lärm und der derzeit fehlenden Nachfrage nach Wohnungen in zentralen Lagen nicht umsetzbar.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurden im Zuge der Rahmenplanung verschiedene Varianten der Anordnung der einzelnen Nutzungsbausteine im Planungsgebiet untersucht. Die gewählte Variante ergab sich als städtebaulich sinnvollste Variante, da die anderen Varianten zu höheren schalltechnischen Auswirkungen geführt hätten oder angesichts eines zu hohen Anteils sonstiger Nutzungen (Wohnnutzung) nicht umsetzungsfähig gewesen wären.

11.3 Abwägung

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB

war auch entsprechend § 1a BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Anliegen des Bebauungsplanes ist es, für den Stadtteil Waldhof bislang bestehende Defizite in Bezug auf die stadträumlichen Strukturen und die Versorgungsangebote zu beheben. Mit dem Planungsgebiet steht eine Fläche zur Verfügung, die aufgrund ihrer Lage und ihrer städtebaulichen Potenziale hervorragend für die angestrebte Verbesserung der stadträumlichen Strukturen und der Versorgungsangebote geeignet ist.

Mit Umsetzung der Planung kann es gelingen - in Zusammenwirken mit einer Bebauung der südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen bis zum Taunusplatz – für den Stadtteil Waldhof an einem städtebaulich integrierten Standort ein neues Zentrum herauszubilden und die beiden bislang durch die Bahnlinie nachhaltig getrennten Bereiche Waldhof-Ost und Waldhof-West funktional besser zu verknüpfen.

Für die Planung spricht weiterhin, dass eine Umnutzung einer innerstädtischen Industriebrache bewirkt wird. Ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich wird somit vermieden.

Einzelhandel

Wesentlicher Bestandteil eines Stadtteilzentrums ist der Einzelhandel, ergänzt von weiteren Angeboten aus dem Dienstleistungsbereich. Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher, dass im Geltungsbereich Verkaufsflächen für Einzelhandel in einer wirtschaftlich tragfähigen Größe zugelassen werden. Daher wird im Bebauungsplan Einzelhandel auf insgesamt 2.850 m² Verkaufsfläche zugelassen.

Wesentlich ist, dass angesichts der gegebenen integrierten Lage tatsächlich eine Einzelhandelsnutzung entsteht, die die beabsichtigte zentrale Funktion des Bereiches unterstützt. Daher muss die Sortimentsstruktur vorrangig auf die Nahversorgung von Waldhof ausgerichtet sein. Um die Nahversorgungsfunktion zu sichern, wird ergänzend für die beiden großen Einzelhandelsflächen (SO1 und SO4) geregelt, dass die Einzelhandelsbetriebe überwiegend Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs anzubieten haben. Der Verkaufsflächenanteil für aperiodisch nachgefragte Waren einschließlich Aktionsflächen wird daher auf max. 33 % (geplanter Discounter) und max. 25 % (Vollsortimenter-Markt) begrenzt. Für den sonstigen Einzelhandel, der ohnehin angesichts seiner maximal zulässigen Verkaufsfläche von 500 m² untergeordnet ist, erfolgt keine Sortimentsbeschränkung.

Der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geforderte Ausschluss eines Drogeriemarktes an dieser Stelle ist städtebaulich nicht begründbar. In Waldhof besteht ein ausreichendes Nachfragepotenzial für einen zusätzlichen Drogeriemarkt. Zudem ist das Planungsgebiet dank seiner integrierten Lage – auch unter Beachtung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim - grundsätzlich für alle Einzelhandelsnutzungen geeignet.

Aufgrund der strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und dem geänderten Konsumentenverhalten zeichnen sich mittlerweile Versorgungslücken im Stadtteil ab, die sich bei anhaltendem Trend noch deutlicher ausprägen werden. Eine wohnnahe Versorgung ist jedoch gerade für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen sehr bedeutsam und ein Qualitätsmerkmal für die Wahl des Wohnstandorts.

Mit der geplanten Ausweitung des Einzelhandelsangebotes in Waldhof wird die Versorgungssituation für die örtlichen Bevölkerung somit insgesamt stabilisiert und verbessert.

Aus den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens geht hervor, dass das Vorhaben kein über den räumlichen und funktionalen Einzugsbereich des Stadtteils hinausgehendes Einzugsgebiet erschließt. Nachteilige Auswirkungen auf andere Stadtteile und deren Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu befürchten. Das Kongruenzgebot des Einzelhandelserlasses wird erfüllt.

Innerhalb von Waldhof besteht derzeit eine insgesamt vergleichsweise geringe Ausstattung an Lebensmittel-Einzelhandelsflächen. Dementsprechend kommt es zu erheblichen Kaufkraftabflüssen aus dem Waldhof; insbesondere zu den Einzelhandelsstandorten in Sandhofen und Vogelstang. Durch die geplanten Marktansiedlungen am vorliegenden städtebaulich integrierten Standort kann es gelingen, die Kaufkraftbindung im Stadtteil zu erhöhen. Damit kann ein Prozess eingeleitet werden, der aufgrund eines veränderten Einkaufsverhaltens der ansässigen Bevölkerung zu einer verstärkten Nutzung aller wohnortnahen Einzelhandelseinrichtungen führen kann. Dies wird in erster Linie zu Lasten großflächiger Handelseinrichtungen außerhalb integrierter Lagen gehen. Zugleich wird damit Verkehr vermieden.

Der erforderliche Umsatz für die neuen Märkte wird durch eine Minderung von Kaufkraftabflüssen nach außen und durch lokale Umverteilungen erreicht. Diese auftretenden Wettbewerbswirkungen sind jedoch nicht im Sinne von städtebaulich negativen Auswirkungen zu werten, da sie Betriebe bzw. Standortlagen treffen, die keine besondere Schutzwürdigkeit im Sinne des Planungsrechts genießen.

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist die Planung daher städtebaulich vertretbar, auch wenn im Einzelnen Umsatzeinbußen bei vorhandenen mittelständischen Einzelhandelsbetrieben nicht auszuschließen sind.

Die festgesetzte maximal zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche von 2.850 m² und die getroffene Beschränkung der Sortimente orientiert sich an einem wirtschaftlichen Mindestmaß und ist gegenüber den Entwicklungsvorstellungen des Grundstückseigentümers bereits um 400 m² reduziert. Eine weitere Reduzierung würde die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption einer Zentrenbildung in Frage stellen und erfolgt daher trotz der möglichen Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte, insbesondere auf das Einkaufszentrum Waldhof-Ost, nicht.

Das Einkaufszentrum Waldhof-Ost muss unabhängig von der Realisierung des Bebauungsplanes eine grundlegende Umstrukturierung und Weiterentwicklung auf Grundlage der vorhandenen Potenziale angehen. Eine Ergänzungsfunktion zur "Neuen Mitte" am Taunusplatz im Hinblick auf eine die Nahversorgungsfunktion im weiteren Sinne ergänzende, unmittelbare Versorgung im direkten Wohnumfeld ist mit den vorhandenen Potentialen und Strukturen durchaus realisierbar.

Zugleich ist eine Ausweitung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen über die getroffenen Festsetzungen hinaus städtebaulich nicht erwünscht, da die Gefahr negativer Auswirkungen auf den Einzelhandel, den Verkehr und die Immissionsbelastung besteht.

Sonstige Nutzungen im Planungsgebiet

Die entsprechend der dargelegten Konzeption vorgesehenen ergänzenden Nutzungen im Planungsgebiet werden zugelassen, in dem als Art der baulichen Nutzung für die mehrgeschossigen Baukörper freie Berufe, Dienstleistungen, Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie eine Wohnnutzung in den Obergeschossen (SO 3) bzw. freie Berufe, Dienstleistungen, Büronutzungen, Wohnen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (SO 4) zugelassen werden.

Mit der Zulassung einer Wohnnutzung sowie von Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke wird erreicht, dass im Zentrum von Waldhof eine weitere Belebung auch außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandels erfolgt. Der Einzelhandel wird um zentrumstypische Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich und um eine Wohnnutzung ergänzt. Mit der konkret geplanten Einrichtung von betreuten Seniorenwohnungen wird ein Angebot geschaffen, welches eine soziale Integration älterer Menschen sicherstellt.

Mit dem Katalog der zulässigen ergänzenden Nutzungen wird ein ausreichend breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Gebäude – auch über die derzeit konkret beabsichtigten Nutzungen hinaus – geschaffen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit des Planungsgebietes durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen ist zumutbar. Dem Interesse einer möglichst ungehinderten Grundstücksnutzung stehen die städtebaulichen Belange einer baulichen Fassung des Straßenraumes der Alten Frankfurter Straße sowie eine Abschirmung der geplanten Stellplatzanlage gegenüber den angrenzenden schützenswerten Nutzungen entgegen. Zudem ist durch die Planung sicherzustellen, dass sich die geplanten Baukörper hinsichtlich ihrer Lage und ihrer Kubatur in die Umgebungsbebauung einpassen.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend ihres Bestandes im Bebauungsplan festgesetzt. Nur am Ende der Carl-Reuther-Straße wird ein bislang nicht vorhandener Wendehammer festgesetzt. Die nähere Ausgestaltung der Straßenräume erfolgt mangels diesbezüglicher Festsetzungsmöglichkeiten nicht im Bebauungsplan, sondern in einer gesonderten Erschließungsplanung, die zwischen dem Investor und der Stadt Mannheim bereits abgestimmt ist.

Eine Ausweitung der Fahrbahnbreite von 6,50 m auf 7,00 m Breite in der Carl-Reuther-Straße, wie sie von der Feuerwehr der Stadt Mannheim gefordert wurde, ist nicht erforderlich, da gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 eine Fahrbahnbreite von 6,50 m für ein ungehindertes Begegnen zweier Lkw (und damit auch Feuerwehrfahrzeuge) ausreichend ist. Zudem ist bei einer größeren Fahrbahnbreite damit zu rechnen, dass der Straßenraum verstärkt zur Parkierung von Pkw genutzt werden wird.

Verkehrsaufkommen

Durch die Planung ergeben sich Veränderungen von Verkehrsströmen mit der Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens insbesondere in der Alten Frankfurter Straße, aber u.a. auch im Speckweg. Die lokalen Erhöhungen der Verkehrsmengen sind grundsätzlich städtebaulich vertretbar, nachdem einerseits eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Straßennetzes gegeben ist bzw. im Bereich der Knotenpunkte gegebenenfalls hergestellt werden kann und andererseits durch die städtebaulich integrierte Lage der geplanten Einzelhandelsstandorte davon auszugehen ist, dass Einkaufsfahrten mit dem Pkw gänzlich vermieden oder zumindest in ihrer Länge reduziert werden. In der Summe ist daher – bezogen auf den gesamten Stadtteil – mit einer Minderung des Verkehrsaufkommens und damit auch der verkehrsbedingten Belastungen zu rechnen. Dem Gebot der Verkehrsvermeidung wird durch die Planung insgesamt entsprochen, so dass die lokalen Verkehrserhöhungen im Umfeld des Planungsgebietes vertretbar sind.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssicherheit durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind nicht anzunehmen. Im Gegenteil wird es durch die geplante Umgestaltung der Alten Frankfurter Straße mit Anlage einer zusätzlichen Querungshilfe zu einer Verbesserung der Quermöglichkeiten der Straße kommen.

Nachdem der Standort durch den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden ist, verbessern sich für die Bevölkerung die Möglichkeiten der Verkehrsmittelwahl. Gleiches gilt auch für die gegebene gute fußläufige Erschließung des Standortes. Insbesondere für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen wird durch die Planung die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen langfristig gesichert.

Gewerbelärm

Durch die Planung werden zusätzliche Gewerbelärmimmissionen an den benachbarten schützenswerten Nutzungen hervorgerufen. Die Gewerbelärmimmissionen werden jedoch auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung – für sich betrachtet – deutlich unter den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen und sind daher im Ergebnis als städtebaulich vertretbar einzustufen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass das Planungsgebiet früher gewerblich genutzt war und ohnehin Baurechte nach § 34 BauGB für eine gewerbliche Nutzung des Areales bestehen.

Verkehrslärm - Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld

Die bestehenden schützenswerten Nutzungen im Umfeld sind bereits erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet. Angesichts dieser erheblichen Vorbelastung wird gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens durch die Planung keine schalltechnisch relevante Zusatzbelastung bewirkt. Die bestehende schalltechnische Unverträglichkeit der bestehenden Situation wird durch die Neuplanung nicht nennenswert verschärft. Die Planung ist daher vor diesem Hintergrund städtebaulich vertretbar, zumal angesichts der Lage des Planungsgebietes ohnehin eine bauliche Nutzung für die derzeitigen Freiflächen städtebaulich anzustreben ist.

Nachdem aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der vorhandenen Baustrukturen nicht möglich sind und eine grundlegende Reduzierung des Verkehrsaufkommens angesichts der Lage im Stadtteilzentrum nicht denkbar ist, können die erheblichen Verkehrslärmimmissionen nur durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Da die Veränderungen der Immissionssituation an den bestehenden Gebäuden durch die Planung jedoch nicht ursächlich grundlegend erhöht wird und der schalltechnische Handlungsbedarf mit und ohne Realisierung letztlich in gleicher Weise besteht, kann die mögliche Erforderlichkeit eines baulichen Schallschutzes an den bestehenden Gebäuden nicht auf die Planung zurückgeführt werden. Insofern ist es gerechtfertigt, im Bebauungsplan keine ergänzenden Schallschutzmaßnahmen für die bestehenden Gebäude entlang der Alten Frankfurter Straße festzusetzen.

Verkehrslärm - Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet wird für die Bewertung der Schallimmissionen - wie für den Bestand - die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde gelegt. Entsprechend der Umgebungsnutzung und der geplanten Nutzungsmischung innerhalb des Planungsgebietes sowie angesichts der Lage im Stadtteilzentrum ist im Sondergebiet eine Bewertung als Mischgebiet städtebaulich angemessen. Eine Bewertung der geplanten Wohnnutzung (betreutes Wohnen) im Gebiet „SO 4“ auf Grundlage der Werte eines Allgemeinen Wohngebietes würde die für die soziale Integration der älteren Bevölkerung wesentliche Lage innerhalb bebauter Gebiete nicht angemessen berücksichtigen und in der Folge die Errichtung einer Senioreneinrichtung erheblich erschweren oder gar unmöglich machen.

Jedoch werden selbst die aus schalltechnischer Sicht entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrundegelegten Werte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht insbesondere bei Nacht zum Teil erheblich überschritten.

Eine Wohnnutzung ist jedoch zentraler Bestandteil aller Stadtteilzentren. Eine räumlich-funktionale Gliederung mit einem Verzicht auf eine Wohnnutzung in den zentralen Bereichen würde einerseits zu einer Verödung der zentralen Bereiche führen und andererseits die Verkehrsbelastungen noch weiter ansteigen lassen. Zudem ist die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zwar erheblich, liegt aber in einem für viele Straßenräume im Stadtgebiet üblichen Bereich.

In Abwägung der schalltechnischen Belange mit den sonstigen städtebaulich relevanten Belangen, insbesondere mit der Zielsetzung einer Wiedernutzung innerstädtischer Baulücken, einer Ausbildung eines neuen Zentrums für den Stadtteil Waldhof, einer sozialen Integration alter Menschen, einer Belebung des Stadtteilzentrums sowie unter Beachtung der bereits heute gemäß § 34 BauGB gegebenen Baurechte kann die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den Außenfassaden der geplanten Bebauung im Sondergebiet akzeptiert werden.

Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erfolgt vor dem Hintergrund des Gebots der planerischen Zurückhaltung nicht. Zudem sollen die Gestaltungsspielräume und Feinsteuerungsmöglichkeiten im Rahmen der Planumsetzung nicht übermäßig eingeschränkt werden.

Mit dem Hinweis auf den jeweiligen Lärmpegelbereich im Sinne der DIN 4109 in der Planzeichnung, in Verbindung mit einer näheren Erläuterung in den textlichen Hinweisen sowie den ausführlichen Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan ist dem Gebot der Konfliktbewältigung Genüge getan.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann auf Grundlage der Informationen des Bebauungsplanes eine abgewogene und sachgerechte Lösung der bestehenden Immissionskonflikte erzielt werden. Bei der DIN 4109 handelt es sich um ein bauaufsichtlich eingeführtes Regelwerk (Eingeführte technische Baubestimmung, GABl., Ausgabe A, Nr. 33 vom 11.12.1990, S. 829); sie hat daher öffentlich-rechtliche Bedeutung. Da sie im Wesentlichen noch den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, hat sie zudem auch im Verhältnis zwischen Bauherr und Auftragnehmer/Architekt privatrechtliche Bedeutung.

Die Anwendung der DIN 4109 ist weder zwischen Bauherr und Architekt/Bauunternehmer noch zwischen Antragsteller und Baugenehmigungsbehörde gesondert zu vereinbaren. Die Nichteinhaltung, d.h. eine Unterschreitung der Anforderungen, führt zu Baumängeln und damit zu Ersatzansprüchen der Betroffenen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass kein Gebäude errichtet wird, das nicht mindestens das Schutzniveau der DIN 4109 gewährleistet.

Überlagerung von Verkehrs- und Gewerbelärm

Aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens kann abgeleitet werden, dass die Gesamtlärmbelastung als Überlagerung von Gewerbe- und Verkehrslärm maßgeblich vom Verkehrslärm geprägt wird. Die gewerbliche Lärmbelastung ist gegenüber der Verkehrslärmbelastung völlig untergeordnet. Insofern gelten die Abwägungsaussagen zum Verkehrslärm in gleicher Weise für die Gesamtlärmsituation.

Luftschadstoffe

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung der Grundstücke ist unmittelbar mit keinen nennenswerten Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Da die

immissionsschutzrechtlich ohnehin geforderten modernen Heizungsanlagen unabhängig vom verwendeten Brennstoff als weitgehend schadstoffminimiert betrachtet werden können, besteht im Bebauungsplan keine Erfordernis für die Festsetzungen eines Verbrennungsverbotes.

Aufgrund der durch die Planung bewirkten Veränderungen der Verkehrsströme in Mannheim-Waldhof mit der Folge einer höheren Verkehrsbelastung in der Alten Frankfurter Straße ergeben sich unter Umständen kleinräumig höhere Luftschadstoffbelastungen. Es ist jedoch zu erwarten, dass es durch die Planung bezogen auf das Gesamtverkehrsaufkommen in Waldhof zu einer Minderung des Luftschadstoffausstoßes kommen wird, da die Versorgungslage vor Ort verbessert wird und damit auf Autofahrten entweder ganz verzichtet werden kann oder dass diese zumindest in ihrer Länge reduziert werden. Insofern sind kleinräumige Erhöhungen der Luftschadstoffbelastungen städtebaulich vertretbar.

Niederschlagswasserentsorgung

Zur Minderung des oberflächigen Wasserabflusses wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der zulässigen Grundflächenzahl von 0,9. Diese liegt über 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 das Grundwasser angereichert wird, der Durchschnittsregen versickern kann, ohne dass es zu einer Belastung der Kanalisation und der Vorflut führt und es zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder 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 geeignete Beläge. Somit werden 1 bis $1,3 \times 10^{-3}$ 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.

Falls auf das einzelne Baugrundstück bezogen eine entsprechende Versickerungsrate nicht gesichert werden kann, sind zusätzlich auch andere Möglichkeiten 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 nach § 34 BauGB bestehenden Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks führt. Zudem entsteht in der Folge der Planung kein Mehrabfluss im Kanalisationsnetz.

Die im Verfahren vorgeschlagene Regenwassernutzung kann mangels entsprechender Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Zudem ist angesichts der beabsichtigten Nutzungen für erhebliche Teilflächen zweifelhaft, ob ein ausreichender Bedarf für Brauchwasser gegeben ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Bebauung der Flächen nach § 34 BauGB ist für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich möglich. Durch die Planung entstehen somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bei einer Bebauung gemäß § 34 BauGB zulässig wären. Gemäß § 1a BauGB ist demnach ein Ausgleich nicht erforderlich.

Dennoch ist im Rahmen der Abwägung über die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu entscheiden.

Aus stadtgestalterischen Gründen bedeutsam ist eine Erhaltung der großkronigen Bäume entlang der Alten Frankfurter Straße. Die stadtgestalterische Bedeutung dieser Bäume rechtfertigt die Einschränkungen hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Privatgrundstück, wonach ein – an sich städtebaulich typischer – Grenzanbau an die straßenseitige Grundstücksgrenze nicht zulässig ist.

Ein Eingriff in vorhandene Grünsubstanz konnte angesichts der städtebaulichen Zielsetzung, die eine Bebauung der Fläche geboten erscheinen lässt, und der auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Baurechte nicht vermieden werden.

Der Eingriff in die vorhandene Grünsubstanz ist im Ergebnis vertretbar, da sich bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen einzelnen Landschaftspotenzialen ergeben. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Soweit Eingriffe entstehen, werden diese durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind angemessen und schränken die Nutzbarkeit der Grundstücksflächen nicht unzumutbar ein. Da mit den festgesetzten Maßnahmen ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden kann, besteht keine Anforderlichkeit für weitergehende grünordnerische Festsetzungen wie z.B. eine Dachflächen- oder Fassadenbegrünung.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

12.1 Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

12.2 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung des Planungsgebietes hat sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Herstellungs- bzw. Ausbaumaßnahmen sowohl in der Carl-Reuther- als auch in der Alten Frankfurter Straße auf eigene Kosten verpflichtet.

Ebenso hat sich der Vorhabenträger zur Umlegung der Fernwärmeleitung verpflichtet.

Auf die Stadt Mannheim kommen somit keine Kosten zu.