

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

Vorhabenträger:

BAHAG

Bauhaus Verwaltungs GmbH
Gutenbergstraße 21, 68167 Mannheim

BEGRÜNDUNG

Stand: 27.08.1996

Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Planverfahren
3. Modell Räumliche Ordnung
4. Flächennutzungsplan
5. Bebauungsplan "Mallau"
6. Bestehende Rechtsverhältnisse
7. Vorhandene Bebauung und Erschließung
8. Planungskonzeption
9. Großflächigkeit; Regelvermutung der BauNVO
10. Grünordnung
11. Bodenverunreinigungen
12. Erschließung
13. Festsetzungen
14. Kosten, Investitionen
15. Planungsstatistik



1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "BAUHAUS-Mallau" in Mannheim-Rheinau soll die Errichtung eines gewerblichen Dienstleistungs- und Produktionsbetriebes, einer Musterungs- und Lagerfläche zur Qualitätskontrolle, Qualitätssicherung und Lagerung von Importprodukten sowie die Erweiterung eines bereits bestehenden Bau- und Gartenfachgeschäftes ermöglicht werden. Die vorhandenen Grundstücke des bestehenden Bau- und Gartenfachgeschäftes Flurst.-Nr. 22693 und 22656 mit insgesamt ca. 20.500 m² reichen für den geplanten mehrgeschoßigen Neubau und die Erweiterung des Gartenfachgeschäftes nicht aus. Es ist daher seitens des Investors beabsichtigt, das angrenzende neu gebildete Grundstück Bohnenberger Straße 11, Flurst.-Nr. 22692/4, mit ca. 7.000 m² von der Stadt Mannheim zu erwerben. Der Erwerb ist in einem separaten Kaufvertrag mit der Stadt Mannheim geregelt.

Das Vorhaben liegt innerhalb des am 15.04.83 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 84/17 "Mallau", Teil II. Im Bereich des **bestehenden** Bau- und Gartenfachgeschäftes weist der Bebauungsplan die Gebietsarten "Sondergebiet Einkaufszentrum" und "Gewerbegebiet" aus; im Bereich der geplanten Erweiterung ebenfalls die Gebietsart "Gewerbegebiet".

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

2. Planverfahren

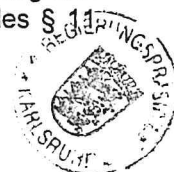
Das Vorhaben soll auf Initiative des Investors mit Anschluß an das vorhandene BAUHAUS - Gebäude realisiert werden. Voraussetzung ist der Erwerb einer städtischen Grundstücksfläche (Flurst.-Nr. 22692/4). Zu diesem Zweck wurde bereits 1995 das angrenzende Flurstück Nr. 22692 geteilt (Veränderungsnachweis Nr. 1995/371), so daß nun eine 7.041 m² große Erweiterungsfläche zur Verfügung steht. Das Vorhaben ist durch die Mallaustraße und die Bohnenberger Straße voll erschlossen.

Da der Investor an einer unverzüglichen Realisierung des Vorhabens interessiert ist, haben sich die Stadt Mannheim und er dahingehend geeinigt, daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung nicht durch eine Bebauungsplanänderung, sondern durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-MaßnG vom 28.04.93 geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung des Vorhabens können mittels Vorhaben- und Erschließungsplan in einem wesentlich verkürzten Verfahren geschaffen werden und die Stadt Mannheim kann den Vorhabenträger zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Der Inhalt des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes orientiert sich weitgehend an den Inhalten eines Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungs- und der Planzeichenverordnung.

Mit Bekanntmachung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes treten alle bisher durch den Bebauungsplan festgesetzten planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im räumlichen Geltungsbereich des VE-Planes außer Kraft, nicht jedoch in den anderen Bereichen des vom Bebauungsplan erfaßten Gebietes.

Im Verfahren sind die Auswirkungen auf die "Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung" und auf die "städtebauliche Entwicklung und Ordnung" im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.



3. Modell Räumliche Ordnung

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

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Nutzung einer bereits erschlossenen Gewerbefläche ermöglicht. Die Inanspruchnahme vorhandener und erschlossener Gewerbeflächen und die Erweiterung und Ergänzung einer bestehenden Nutzung hat Priorität vor Inanspruchnahme neuer Flächen und entspricht den Zielen des Modells räumlicher Ordnung.

4. Flächennutzungsplan

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

Die im VE-Plan zulässigen Nutzungen eines Bau- und Gartenfachgeschäftes, eines gewerblichen Dienstleistungs- und Produktionsbetriebes sowie einer Musterungs- und Lagerfläche entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

5. Bebauungsplan "Mallau", Nr. 84/17 II

Der am 15.04.1983 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan "Mallau", Nr. 84/17, Teil II setzt für den Bereich des Vorhabens ein Sondergebiet "Einkaufszentrum - nur Baumärkte zulässig" und ein "Gewerbegebiet" fest. Für den westlichen Teil des vorhandenen Baumarktes war bei der damaligen Baugenehmigung des Bau- und Gartenfachgeschäftes eine Befreiung erforderlich, da die Abgrenzung des Sondergebietes nicht identisch mit der Grundstücksgrenze war. Ausgenommen der Gebietsart orientiert sich der Vorhaben- und Erschließungsplan an den wesentlichen Festsetzungselementen des Bebauungsplanes: überbaubare Flächen, GRZ 0,8, GFZ 1,6, Geschossigkeit II.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt das Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes fest, die GRZ beträgt einschl. Stellplätzen und Zufahrten ca. 0.85. Eine Geschoßflächenzahl und die Geschossigkeit werden nicht festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der obersten Außenwandbegrenzung bzw. der Traufhöhen festgesetzt (vgl. Kap. 13 "Festsetzungen").

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "BAUHAUS-Mallau" umfaßt die Betriebsfläche des vorhandenen Bau- und Gartenfachgeschäftes mit den Flurstücken Nr. 22693 und 22656 zwischen Mallaustraße und Bohnenberger Straße sowie der noch zu erwerbenden städtischen Fläche (Flurst.-Nr. 22692/4) die nördlich an das vorhandene Betriebsgebäude angrenzt und durch die Bohnenberger Straße erschlossen ist.

Der Erwerb des städtischen Grundstücks Fl.St.Nr. 22692/4 ist in einem separaten Kaufvertrag mit der Stadt Mannheim geregelt. Das entstehende Gesamtgrundstück hat dann eine Größe von ca. 27.500 m².

Es wird davon ausgegangen, daß sich im Plangebiet keine nach Fachgesetzen geschützten Flächen oder Einzelobjekte befinden, da im rechtskräftigen Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen oder Vermerke vorhanden sind.



7. Vorhandene Bebauung und Erschließung

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem 1994 errichteten eingeschößigen Bau- und Gartenmarkt mit einer Grundfläche von ca. 7.000 m² sowie einem Gartencenter (Doppel-Pyramide) mit einer Grundfläche von ca. 1.050 m². Die vorhandene Verkaufsfläche in Baumarkt und Gartencenter beträgt ca. 7.350 m². Die Anzahl der genehmigten Stellplätze beträgt 368 Stellplätze, dies entspricht einem Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche.

Durch die Bebauung, die notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten sind derzeit ca. 88 % der Grundstücksfläche des bestehenden BAUHAUS versiegelt. Die Zufahrten für die Anlieferung und den Kundenverkehr erfolgt über die Bohnenberger Straße, eine Ausfahrt für den Kundenverkehr besteht an der Mallaustraße.

Sowohl die vorhandenen als auch das zu erwerbende Grundstück sind durch leistungsfähige öffentliche Straßen mit einer großzügigen Wendemöglichkeit im Bereich der Sackgasse Bohnenberger Straße erschlossen. Die vorhandene Erschließung beinhaltet vollständige und nicht durch das Vorhaben zu ergänzende infrastrukturelle Erschließung wie Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation.

8. Planungskonzeption

Es ist vorgesehen, auf dem neugebildeten Gesamtgrundstück von ca. 27.500 m² einen zweigeschossigen Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 2.700 m² zu errichten. In diesem Baukörper, der direkt an das vorhandene Gebäude des Bau- und Gartenfachgeschäftes anschließt, sind drei unterschiedliche Nutzungsbereiche vorgesehen:

- a) Ein gewerblicher **Dienstleistungs- und Produktionsbetrieb** für die Entwicklung, Produktion, Montage, den Import und Export sowie den Handel mit elektrischen und elektronischen Bürogeräten. Als Produkte sind insbesondere Computerhard- und Software, Peripheriegeräte, Kopierer, Alarmanlagen, Kassen und Kassentechnik zu nennen. Die Produkte kommen insbesondere, aber nicht ausschließlich, bei der Ausstattung und dem Betrieb aller europaweit im weitesten Sinne zur BAUHAUS Gruppe gehörenden und assoziierten Unternehmungen zum Einsatz und werden im übrigen ausschließlich an gewerbliche Verbraucher und Großhändler, jedoch nicht an private Endverbraucher abgesetzt.

Diese gewerbliche Nutzung soll im Obergeschoß des Neubaus auf einer Bruttofläche von ca. 1.700 m² untergebracht werden.

- b) Eine **Musterungs- und Lagerfläche** zur Qualitätskontrolle, Qualitätssicherung und Lagerung von Importprodukten im Obergeschoß auf einer Grundfläche von ca. 900 m² brutto.
- c) **Erweiterungsmöglichkeit des BAUHAUS** um ca. 2.700 m² Bruttofläche im Erdgeschoß mit Sortimentsschwerpunkt Handwerkereinkauf / Handwerkerbedarf. Neben dem geplanten Erweiterungsbau sind im Bereich des vorhandenen Gartencenters überdachte und nicht überdachte Freiflächen mit insgesamt ca. 1.800 m² Grundfläche vorgesehen.
- d) Eine **Cafeteria** mit Backwarenverkauf auf einer Fläche von insgesamt max. 200 m² im vorhandenen Haupteingangsbereich.

Durch die Neubaumaßnahme wird insgesamt ein Arbeitsplatzpotential für 65 Arbeitsplätze gesichert. Dies entspricht einer Quote von etwa einem Arbeitnehmer pro 100 m² zusätzlicher Grundstücksfläche.

Die Gesamtinvestitionen ohne Grunderwerb belaufen sich auf schätzungsweise 15 Millionen DM. Die Betriebsgesellschaften sind vor Ort gewerbsteuerpflichtig.



9. Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes; Regelvermutung der BauNVO

Bei dem Vorhaben der Firma BAUHAUS - siehe 7., Ziffer c) handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Die Erweiterung des vorhandenen Bau- und Gartenfachgeschäftes mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von ca. 2.200 m² liegt deutlich über der vom Bundesverwaltungsgericht festgestellten Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit von ca. 700 m² Netto - Verkaufsfläche.

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

9.1 Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

9.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

9.2.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG

Durch die Erweiterung des Bau- und Gartenfachgeschäftes wäre zunächst ein höheres Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr zu vermuten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, das im wesentlichen durch den Ausbau des Gartencenters eine Sortimentsvervollständigung mit Freilandwaren erfolgt, die den bereits vorhandenen Kundenstamm zusätzlich ansprechen soll. Die Erweiterung des BAUHAUS- Bereiches im zweigeschoßigen Neubau dient gleichen Zwecken.

Zu berücksichtigen ist weiter, daß der Vorhabenträger aufgrund eines weiteren, im Mai 1995 in Mannheim-Waldhof zusätzlich eröffneten BAUHAUS mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 12.500 m² dem Standort Mannheim-Mallau die bisher aus dem nordwestlichen Einzugsgebiet - vereinfacht nördlich des Neckars - zuzuordnende Kunden in Zukunft tatsächlich wegen mindestens identischem Warenangebot bei jedoch wesentlich kürzerer Anfahrt entzieht. Im Nettosaldo wird deshalb trotz Erweiterung mit einem Kundenrückgang in Mannheim-Mallau von ca. 20 % bis 25 % gerechnet.

Wegen der Besonderheit des Warenangebotes mit sperrigen und schweren Gütern wird das bestehende Haus zu mehr als 90 % von Kunden in privaten KFZ besucht. Nach einer aktuellen Verkehrsuntersuchung vom April 1995 mit Zählung an den Zu- und Abfahrten der Stellplatzanlage sowie an den Knotenpunkten der unmittelbar anliegenden Straßen beträgt das PKW-Aufkommen 266 PKW in der Spitzenstunde. Dieser am 27.04.1995 gezählte Spitzenwert liegt geringfügig über dem aus den BAUHAUS - Eckdaten ermittelten Wert von 245 PKW / Spitzenstunde an Donnerstagen (vgl. Kap. Verkehrsgutachten).

Die direkte Anbindung an eine leistungsfähige Haupteerschließungsstraße (Mallaustraße) sowie die unmittelbare Anbindung an den Rhein-Neckar-Schnellweg (B 38a) garantieren eine reibungslose Abwicklung des Verkehrsaufkommens. Die umgebende gewerbliche Nutzung sowie die angrenzenden Verkehrsstraßen (Rhein-Neckar-Schnellweg, Neubaustrecke der



Bundesbahn Mannheim-Stuttgart) schließen unzumutbare Belästigungen oder Störungen von Dritten aus.

Der aus der unter 8., Ziffer a) und b) resultierende Verkehr ist in seiner Gesamtheit zu vernachlässigen, da sich mangels Kundenbewegung - nur Werksverkehr - keine nennenswerte Mehrbelastung ergibt.

Nach der Feststellung des Verkehrsgutachtens reicht die Kapazitätsreserve des Straßensystems aus, um etwaige weitere Gewerbesiedlungen auf den unbebauten Flächen der Bohnenberger Straße, aber auch im sonstigen Bereich des Bebauungsplans aufzufangen.

9.2.2 Infrastrukturausstattung, Nahversorgung, Zentrale innerörtliche Versorgungsbereiche

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

Die Stehcafeteria im Eingangsbereich bietet den Kunden die Möglichkeit Kaffee, Erfrischungsgetränke und einen Imbiss zu sich zu nehmen. Bisher besteht dafür im Gewerbegebiet Mallau lediglich die Möglichkeit an einem mobilen Imbißstand (Wohnwagen) in der Söldnerstraße.

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

Die im näheren Einzugsbereich liegenden Facheinzelhandelsbetriebe bieten zum jeweiligen Einzelhandelsverkauf auch Dienstleistungen, deren Nachfrage durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachgeschäftes bereits heute, unberücksichtigt der Erweiterung, aufgenommen hat.

9.2.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

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

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



10. Grünordnung, § 8a BNatSchG

Zur Beurteilung der vorhandenen Grün- und Freiflächensituation und der zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde im Februar 1995 eine umfassende Ortsbegehung und Bestandsaufnahme durch eine Landschaftsplanerin durchgeführt.

10.1 Vorhandene Grün- und Freiflächensituation, Vegetationsbestand

Die Gesamtfläche des neuen Baugrundstückes beträgt 7.041 m². Davon entfallen ca. 3.800 m² auf landwirtschaftliche Nutzfläche, 1.200 m² auf einen Baum-, Gehölz- und Strauchbestand und ca. 2.000 m² auf eine Rasenfläche.

Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde offensichtlich Maisanbau betrieben. Am westlichen Rand der landwirtschaftlichen Nutzfläche grenzt ein Streifen mit Gehölz und Einzelbäumen an, zur Böschung der B 38a und des vorhandenen BAUHAUS - Grundstücks schließt eine Rasenfläche an.

Der Gehölzstreifen wird überwiegend von einheimischen Arten aufgebaut, hier sind insbesondere zu nennen: Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehen (*Prunus spinosa*), Linguster (*Lingustrum vulgare*), Hartriegel (*Cornus* spp.) und Brombeeren (*Rubus fruticosus*). An Einzelgehölzen sind einige Walnußbäume (*Juglans nigra*) sowie einige Kirschen (*Prunus* spp.) und zwei Apfelbäume (*Malus* spp.) zu nennen.

Die vorgefundenen Gehölzarten befinden sich zum Teil in einem schlechten Pflegezustand. Teilweise befinden sich bereits abgängige Gehölze im Bestand.

10.2 Eingriff und Beeinträchtigung von Grün- und Freiflächen

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes besteht im wesentlichen in der Bebauung und Versiegelung von Vegetationsflächen sowie der überwiegenden Entfernung der Vegetation. Die vorhandenen Bäume und Sträucher können nicht erhalten bleiben, da sie unmittelbar im Bereich des Erweiterungsgebäudes liegen. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der notwendigen Anbindung an das vorhandene Betriebsgebäude ist ein alternativer Standort des Neubaus nicht möglich. Desweiteren muß für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze das Restgrundstück zur Verfügung gestellt werden. Dies bedeutet, daß ca. 85 % der Grundstücksfläche überbaut oder gepflastert werden.

10.3 Eingriffsminimierung / Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die wegfallenden Einzelbäume und Gehölze erfolgen Baumpflanzungen an den Seitenstreifen entlang des Plangebietes und zu dem östlich anschließenden Grundstück. Innerhalb der Parkplatzflächen sind unversiegelte Pflanzstreifen vorgesehen sowie die Anpflanzung von je einem großkronigen Baum pro 8 Stellplätzen. Im Bereich der Neubaumaßnahme stehen den geschilderten Eingriffen somit die Anpflanzung von ca. 30 Bäumen im Bereich der Stellplätze gegenüber, sowie die Anlage und Bepflanzung der Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze.

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

11. Bodenverunreinigungen

Mitte 1994 beauftragte die BAHAG-Verwaltungs GmbH das "Büro für angewandte Geowissenschaften", Großrosseln, mit der Durchführung einer Voruntersuchung auf Schadstoffbelastung.



Im September 1994 wurden auf dem neu überplanten Grundstück Flurst.-Nr. 22692 sechs Rammkernbohrungen bis 2 m unter Geländeoberkante angesetzt und die Konzentration der Schwermetallparameter Arsen, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Blei, Zink und Quecksilber, der EOX-Gehalt, der Gesamtkohlenwasserstoffgehalt und der Gehalt an PAK's bestimmt.

Für die Beurteilung der Schadstoffsituation wurden die Richtwerte der Baden-Württemberg-Liste zugrundegelegt. Der Vergleich der ermittelten Schadstoffkonzentrationen mit den in der Baden-Württemberg-Liste angegebenen Richtwerten führt zu der Feststellung, daß die ermittelten Schadstoffgehalte um die H-B-Werte (Hintergrundwerte für Boden) schwanken, bzw. weit unter den Prüfwerten P-P "zum Schutz von Boden, Schutzgut Pflanzen" liegen.

Abschließend kann festgehalten werden, daß im unmittelbaren Bereich der Rammkernsondierung keine Belastung vorliegt und aus diesem Grund auch nicht mit einer Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter im Bereich der Auffüllung entlang des bereits bebauten Bauhausgeländes zu rechnen ist.

12. Erschließung

12.1 Individualverkehr allgemein

Das Vorhaben ist durch die Lage an der Bohnenbergerstraße und der Mallaustraße mit direkter Anbindung an den Rhein-Neckar-Schnellweg (B 38a) unmittelbar und kreuzungsfrei an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Durch diese optimale Verkehrsanbindung und die Leistungsfähigkeit der Hauptsammelstraße (Mallaustraße) ist eine Beeinträchtigung der vorhandenen Verkehrssituation nicht zu erwarten.

Zum vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsaufkommen wurde im April 1995 ein Verkehrsgutachten von der Ingenieurgesellschaft Dorsch-Consult durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im nachfolgenden Kapitel zusammengefasst.

Allgemein kann festgehalten werden, daß bei Bau- und Gartenmärkten kein Spitzenverkehr wie z.B. bei mit Vollsortimenten sortierten und vergleichbar großen Einzelhandelsbetrieben wie z.B. SB- Warenhäusern auftritt. Dies wird nachvollziehbar durch den Unterschied zwischen dort geführten Konsum- und Verbrauchersortimenten zum Warenangebot des mittel- und langfristigen Bedarfs in Bau- und Gartenmärkten.

Auch wegen besonderer Anlässe begründeter Saisonspitzenverkehr, wie er z.B. in Fachmärkten für Unterhaltungselektronik oder für Spielwaren im letzten Quartal eines Jahres üblich ist, entfällt wegen durchgängiger Bedarfsanforderung in Bau- und Gartenmärkten. Der Kundenverkehr verteilt sich relativ gleichmäßig über die tägliche Öffnungszeit und die Wochentage, Spitzen an so genannten "langen Donnerstagen" und Samstagen ausgenommen. Diese Spitzenbelastungen treffen jedoch aufgrund der Zeitversetzung nicht mit dem sonst üblichen Berufsverkehr der Rush-hour zusammen.

Daß bei einem Baumarkt keine üblichen Stoßzeiten entstehen, wird durch umfangreiche Untersuchungen, auch in Übereinstimmung zur im Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Mannheim gebildeten Meinung bestätigt. Auch die Konzeption des Gartenfachgeschäftes ist mehr auf ein Zimmerpflanzen und Wohnungssortiment, weniger auf ein ausschließlich saisonabhängiges Freilandsortiment abgestimmt, so daß auch hier die im März/April gesteigerte Nachfrage nicht in über Gebühr zu berücksichtigenden zusätzlichen Kundenzahlen ausdrückt.

Die vorhandenen Zu- und Ausfahrten für den Kundenverkehr von der Bohnenberger Straße und zur Mallaustraße bleiben unverändert, ebenso die Zufahrt für die Anlieferung und den LKW-Verkehr von der Bohnenberger Straße.

Am Wendehammer der Bohnenberger Straße ist eine zusätzliche Zufahrt zu den separaten Parkplätzen des Neubaus vorgesehen. Der einzige für die Kunden des Bau- und



Gartenfachgeschäft bestehende Aus- und Eingang verbleibt an der bisherigen Stelle in unveränderter Form erhalten.

Im Bereich des neuen Erweiterungsgebäudes sind lediglich Zugänge für Personal, für die Musterungs- und Lagerfläche im Erdgeschoß, sowie für den gewerblichen Dienstleistungs- und Produktionsbetrieb im Obergeschoß vorgesehen.

12.2 Verkehrsgutachten

Im April 1995 beauftragte die BAHAG-Verwaltungs GmbH die Ingenieurgesellschaft DORSCH CONSULT, Büro Wiesbaden, mit der Durchführung einer Verkehrsuntersuchung im Bereich des Bauhauses in Mannheim-Mallau.

Anlaß für diese Untersuchung ist die geplante Erweiterung und in diesem Zusammenhang die Klärung der Fragen:

- Reichen die bestehenden und die im Zuge der Erweiterung geplanten Stellplätze in ihrer Gesamtheit aus, um den BAUHAUS-bezogenen Kundenverkehr auch zukünftig aufnehmen zu können?
- Ist die geplante künftige Verkehrsführung sinnvoll bzw. kann der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden?

12.2.1 Derzeitige Verkehrssituation

Zur Analyse zur derzeitigen Verkehrssituation wurden neben Angaben des Betreibers zur Kundenfrequenz eigene Verkehrserhebungen an einem Donnerstag Nachmittag zwischen 16 und 19 Uhr durchgeführt. Gezählt wurden die Verkehrsströme an den Knotenpunkten Mallaustraße / Bohnenberger Straße, Mallaustraße / Helmertstraße sowie die zum Parkplatz BAUHAUS einfahrenden und aus dem Parkplatz ausfahrenden Fahrzeuge und die Belegung des Parkplatzes und der öffentlichen Parkbestände entlang der Bohnenberger Straße in Halbstundenintervallen. Zur Beurteilung der Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit im Bereich der Mallaustraße wurden für folgende Knotenpunkte Leistungsnachweise für die Nachmittagsspitze berechnet:

- Die **Einmündung Bohnenberger Straße** ist leistungsfähig bei sehr guter Verkehrsqualität. Dies bedeutet, daß auch während der Spitzenstunde für die nachrangigen (nicht vorfahrtsberechtigten) Verkehrsströme ein flüssiger Verkehrsablauf ohne lange Wartezeiten vorliegt.
- Die **Ausfahrt** des Parkplatzes BAUHAUS ist ebenfalls leistungsfähig bei sehr guter Verkehrsqualität. Hier wie an der Bohnenberger Straße wirkt sich die Verkehrsaufteilung aus der nachgeordneten Zufahrt mit einem Rechtsabbiegeranteil von 85 - 95 % sehr positiv auf die Leistungsfähigkeit aus.
- Die **Einmündung Helmertstraße** ist ungünstiger. Neben den starken Geradeausbeziehungen im Zuge der Mallaustraße mit 921 Kfz/h in beiden Richtungen tritt auch eine starke Südwesteckbeziehung zwischen der Helmertstraße und der westlichen Mallaustraße mit immerhin 518 Kfz/h auf. Der starke Linksabbiegerverkehr von der Helmertstraße in die westliche Mallaustraße kann während der Spitzenstunde donnerstags nachmittags nicht flüssig abgewickelt werden. Die Leistungsfähigkeit ist zu dieser Zeit erreicht, es kommt daher zu einem Rückstau in der Helmertstraße. Da bei dem insgesamt hohen Verkehrsaufkommen an diesem Knotenpunkt auch die Fußgängerquerung bezüglich der Sicherheit nicht zufriedenstellend ist, sollte mittelfristig eine Signalisierung in Erwägung gezogen werden. Bei der Signalisierung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet. Für eine Umlaufzeit von 72 Sekunden ergibt sich ein Zeitbedarf von 64 Sekunden, womit noch Reserven vorhanden sind.

An den übrigen Tagen der Woche liegt die Belastung dieser Einmündung niedriger, so daß die Leistungsfähigkeit z.Zt. noch als ausreichend eingestuft wird. Der gelegentliche Rückstau zu Spitzenzeiten ist nicht größer als an anderen vergleichbaren Stellen in derartigen Gewerbegebieten.



Verkehrsaufkommen BAUHAUS und Parkplatzbelegung

Am Zähltag wurden folgende Spitzenwerte erfaßt:

- BAUHAUS Grundstück einfahrend: 266 Kfz/h
- BAUHAUS Grundstück ausfahrend: 241 Kfz/h
- max. Parkplatzbelegung 161 Kfz/h
- max. Belegung in der Bohnenberger Straße 23 Kfz/h

Da der BAUHAUS Parkplatz über 302 Stellplätze verfügt, liegt die Auslastung somit bei 53 %, sodaß erhebliche Reserven vorhanden sind. Selbst bei Anrechnung aller in der Bohnenberger Straße parkenden Fahrzeuge liegt die maximale Belegung bei 181 Kfz/h, dies bedeutet eine Auslastung von 60 %.

Die Zahlen der Verkehrserhebung wurden mit den Zahlen des täglichen Kundenaufkommens und der entsprechenden Kundenverteilung am Tag verglichen, und auf Plausibilität geprüft. Dabei ist festzustellen, daß am Zähltag ein repräsentatives Verkehrsaufkommen erfaßt wurde, das sogar noch über der Obergrenze eines durchschnittlichen Donnerstages liegt.

12.2.2. Künftiges Verkehrsaufkommen und Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte während der Spitzenstunden

Durch die Erweiterung des Fachmarktes und der Freiflächen wird für den **verkehrlich ungünstigsten Fall** vorausgesetzt, daß im Verhältnis der Erweiterung zum Bestand entsprechend mehr Neukunden angezogen werden. Nach diesem Ansatz wird sich der BAUHAUS-bezogene Verkehr um rd. 50 % erhöhen. (Tatsächlich kalkuliert der Vorhabenträger aufgrund des Angebotes in Mannheim-Waldhof eher mit einem Kundenrückgang; vgl. Kap. 9.2.1.) der angenommene Zusatzverkehr kann dem neuen Parkplatz zugeordnet werden, dessen Erschließung (Zu- und Abfahrt) über die Bohnenberger Straße erfolgt.

Die Verkehre von und zum bestehenden BAUHAUS-Parkplatz werden wie heute abgewickelt. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knoten im Bereich der Mallaustraße wurde für den künftigen, nicht BAUHAUS-bezogenen Verkehr ein Zuwachs von 10 % gegenüber heute angesetzt. Damit ergeben sich die künftigen Knotenstrombelastungen mit folgenden Aussagen zur Leistungsfähigkeit:

- Die **Einmündung Bohnenberger Straße** ist auch künftig ausreichend leistungsfähig. Es liegt eine noch gute Verkehrsqualität vor, die Wartezeiten für die nachrangigen Verkehrsströme liegen in vertretbaren Größenordnungen.
- Die **Ausfahrt** vom bestehenden BAUHAUS-Parkplatz ist ebenfalls ausreichend leistungsfähig bei auch künftig sehr guter Verkehrsqualität mit geringen Wartezeiten für die nachrangigen Verkehrsströme.
- Der Knotenpunkt **Einmündung Helmertstraße** ist heute - ausgenommen an wenigen Spitzentagen - ausreichend leistungsfähig. Künftig wird, bedingt durch das höhere Verkehrsaufkommen, auch zu anderen Zeiten die Leistungsgrenze erreicht werden. Die Notwendigkeit der Installation einer Lichtzeichenanlage wird daher mittelfristig erforderlich werden.

12.2.3 Zusammenfassung

Aus der Verkehrsuntersuchung lassen sich folgende wesentlichen Ergebnisse zusammenfassen:

- Zur Zeit sind die Einmündungen Bohnenberger Straße und Ausfahrt BAUHAUS-Parkplatz ausreichend leistungsfähig bei sehr guter Verkehrsqualität. Dies wird auch künftig gewährleistet sein bei guter bis sehr guter Verkehrsqualität.
- Der Verkehr im Bereich der Bohnenberger Straße wird reibungslos ablaufen.
- Der Knotenpunkt Mallaustraße/Helmertstraße ist heute noch ausreichend leistungsfähig, lediglich an wenigen Spitzentagen wird die Leistungsgrenze erreicht. Daher ist, auch im



Hinblick auf eine sichere Fußgängerquerung, eine Signalisierung zu empfehlen. Ein Zeitpunkt für ihre Notwendigkeit kann derzeit nicht genannt werden.

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

12.3 Feuerwehrzufahrt

Um eine zusätzliche Versiegelung der Grundstücksfläche zu vermeiden, ist vorgesehen den ausgebauten öffentlichen Erschließungsweg an der westlichen Grundstücksgrenze als Feuerwehrzufahrt zu benutzen. Der Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 22686 ist in einer Breite von 3,0 m bis 3,65 m ausgebaut und grenzt unmittelbar an die Westseite des vorhandenen Baumarktes und des geplanten Erweiterungsgebäudes an.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 11.08.1988, beträgt die notwendige Zufahrtsbreite abhängig von den Außenradien der Kurven zwischen 3,0 m und 5,0 m. Da im Einmündungsbereich zur Mallaustraße der Querschnitt 3,60 m, und der Außenradius der befestigten Wegfläche ca. 13 m beträgt, ist hier eine zusätzliche Befestigung auf insgesamt 4,5 - 5,0 m Zufahrtsbreite notwendig.

Die Fläche für den zusätzlichen, ca. 1,5 m breiten Streifen, kann auf dem vorhandenen Grundstück bereitgestellt werden. Für den weiteren Wegeverlauf sind keine Verbreiterungen notwendig, da die Radien über 20 m (bei einem befestigten Querschnitt von 3,65 m) bzw. über 70 m liegen.

12.4 ÖPV

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

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

12.5 Ver- und Entsorgung

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

13. Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Baugebietsart entsprechend der Baunutzungsverordnung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-MaßnG nicht notwendig. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Nennung der zulässigen Nutzungsbereiche, "Bau- und Gartenmarkt", "gewerblicher Dienstleistungs- und Produktionsbetrieb", "Musterungs- und Lagerfläche" und "Cafeteria" ausreichend konkretisiert.



13.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Höhen betragen für den vorhandenen Baumarkt max. 10 m, für den Neubau max. 15 m. Die Traufhöhen im Bereich des Gartenfachgeschäftes und der überdachten Freiflächen beträgt max. 6 m über der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird für die einzelnen Nutzungsbereiche absolut festgesetzt. Sie beträgt für den Baumarktbereich insgesamt max. 10.000 m², für den Gartenmarktbereich einschließlich überdachter und nicht überdachter Freiflächen max. 3.000 m². Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,45 für die bauliche Hauptanlage.

Für die Hinzurechnung der Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, insbesondere der Stellplätze und deren Zufahrten, wird eine GRZ von insgesamt 0,9 festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung der Höchstgrenze von 0,8 ist notwendig, um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können.

13.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Darstellung der Gebäude und der überdachten Flächen des Vorhabens spezifisch bestimmt. Geringfügige Überschreitungen sind unter Einhaltung der max. zulässigen Grundfläche zulässig. Eine Festsetzung von Baugrenzen ist entsprechend § 7 BauGMaßnG nicht notwendig.

13.4 Anpflanzen von Bäumen

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind je 8 Stellplätzen ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.5 Werbeanlagen

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

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

13.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen zur Grundstücksgrenze sind mit 2 m, die interne Einfriedung des Kunden zugänglichen Gartenmarktbereiches mit 4 m festgesetzt.



14. Kosten, Investitionen

Die Gesamtinvestitionen ohne Grunderwerb belaufen sich auf schätzungsweise 15 Millionen DM. Die Betriebsgesellschaften sind vor Ort gewerbesteuerpflichtig.

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten des Verfahrens und des Vollzugs der VE-Planung.

Falls der Verkehr an der Einmündung der Helmertstraße in die Mallastraße in Folge des Vorhabens derart zunimmt, daß die Steuerung durch eine Lichtsignalanlage notwendig wird, beteiligt sich der Vorhabenträger an den Kosten dieser Anlage. Der Anteil der Kostenübernahme ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Für die Signalisierung der Kreuzung Mallastraße / Helmertstraße sind nach derzeitigem Stand Kosten in Höhe von ca. 515.000.- DM anzusetzen.

15. Planungsstatistik**15.1 Bestand (Bau- und Gartenmarkt wie genehmigt)**

Gesamtgrundstück alt	ca.	20.500 qm
Grünfläche	ca.	2.400 qm
Grundfläche GR Baumarkt	ca.	7.000 qm
GR Gartencenter (Pyramide)	ca.	1.050 qm
VK-fläche Baumarkt und Gartencenter	ca.	7.350 qm
genehmigte Stellplätze (pro 20 qm VK-fläche)		368 St.
GRZ einschl. Zufahrten, Stellplätze	ca.	0,88

15.2 Neuplanung

Gesamtgrundstück neu	ca.	7.041 qm
Grünfläche		1.650 qm
Grundfläche GR Neubau (36 x 72 m) zzgl. Verbindungstrakt		2.700 qm
Stellplätze		150 St.
GRZ einschl. Zufahrten, Stellplätze		0,77

15.3 Grundfläche/Grundflächenzahl des Gesamtgrundstücks

Gesamtgrundstücksfläche	ca.	27.500 qm
Grünfläche alt (2.400 qm - 130 qm entfallen durch Neubau)		2.270 qm
neu		1.650 qm
gesamt		3.920 qm
GRZ Gesamtgrundstück einschl. Zufahrten, Stellplätze		0,86

Speyer, den 27.08.1996

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

(BG Vorlage RP Bauh. Mallaau)

