

Mannheim, den 27.03.1991
61.3.2/Vierneisel/3944

Bebauungsplan Nr. 32/3
für das Gebiet zwischen
Cheliusstraße, Straße Am
Friedhof und Röntgenstraße
in Mannheim-Wohlgelegen

B e g r ü n d u n g

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Fläche zwischen Röntgenstraße, Cheliusstraße und der Straße Am Friedhof. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,00 ha.

Unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen grenzen im Norden an das Plangebiet ein Grundstück mit dem Schwesternhaus des Klinikums sowie gewerbliche Bauflächen an. Im Osten und Süden befinden sich die Flächen des Hauptfriedhofes, im Westen grenzt die Röntgenstraße an.

1.2 Bestehende Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Sie werden teilweise durch Gärtnerei- und Steinmetzbetriebe genutzt. Weitere Nutzungen sind: Wohnen, private Gärten, eine Gaststätte. Ebenso ist die Krafft-Ebing-Straße Teil des Plangebietes.

An der Röntgenstraße befindet sich das Sondergebiet des Klinikums mit dem Kesselhaus der ehemaligen Wäscherei. Die bisherige Wirtschaftszufahrt zum Klinikum konnte aufgrund der bereits erfolgten Verlegung der Klinikumszufahrt an die Westseite der Röntgenstraße zu einer normalen und üblichen Grundstückszufahrt reduziert werden.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Das Klinikum hat durch seine Lage zwischen Neckarvorland, Friedrich-Ebert-Straße und Röntgenstraße keine flächenmäßige Erweiterungsmöglichkeit. Die Erweiterung und Aktualisierung des Klinikums erfolgt durch konzentrierte bauliche Ausnutzung auf dem vorhandenen Areal. Der 1. Preisträger des 1985 ausgeschriebenen Realisierungswettbewerbes zum Klinikum sieht für die klinikspezifische Nutzung eine Neubebauung entlang der Röntgenstraße vor.

Der 1. Bauabschnitt wird bereits verwirklicht.

Aufgrund der Notwendigkeit, für klinikorientierte, aber vom Klinikum unabhängige Einrichtungen, wie Krankengymnastikschule, Schule für medizinisch-technische Assistenten (MTA), Krankenpflegeschule, Zentralapotheke, Standorte für Neubauten ausweisen zu müssen, wurde in der Sitzung des Krankenhausausschusses vom 19.09.1985 einer Planung für einen Neubau der Krankengymnastikschule mit Blickpunkt auf teilweise Nutzung des Geländes einer Gärtnerei an der Krafft-Ebing-Straße zugestimmt.

Der betreffende Gärtnereibetrieb kann bzw. will sich ggf. bei anderer Schwerpunktbildung betrieblich so umstellen, daß nur noch ein Bruchteil des bisherigen Gartenbaugeländes in Anspruch genommen werden muß.

Das zur Disposition stehende Gelände wird für Klinikumszwecke benötigt.

Es stellt die einzige Möglichkeit der Flächenerweiterung für das Klinikum mit Anbindung an die Einrichtung am Theodor-Kutzer-Ufer dar. Erweiterungsmöglichkeiten im Hauptareal des Klinikums selbst sind nicht mehr vorhanden.

Das Klinikum hat mit höchster Dringlichkeit Bedarf an Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe seines eigenen Grundstücks am Theodor-Kutzer Ufer.

Mit höchster Priorität gilt das für

- eine neue Kindertagesstätte mit 120 Plätzen
- eine neue Krankenpflegeschule und Krankenpflegepflegehilfeschule mit z.Z. 280 Plätzen
- Wohneinheiten für Pflegepersonal und für Schüler (mindestens 100 Wohneinheiten)

Diese drei Forderungen müssen in erreichbarer Zeit in möglichster Nähe zum Klinikum geschaffen werden. Nur dann kann das Klinikum bei abnehmender Zahl von Schulabgängern gegenüber anderen Einrichtungen als Konkurrenz um die Schulabgänger auftreten und sie in die klinikumseigene Ausbildung und damit dem Pflegepersonal zuführen. Unmittelbar nach Zurverfügungstellung von Grundstücken werden die entsprechenden Förderanträge gestellt.

Als Ergänzung zu den oben angeführten Einrichtungen sind außerdem neue Schulen für die Assistenzberufe in der Medizin dringend erforderlich (MTA-Schule, KG-Schule). Beide Schulen sind im Prinzip provisorisch untergebracht. Schließlich hat das Klinikum vor, die Apotheke und ein neutrales Forschungsgebäude für die Fakultät zu errichten. Diese Maßnahmen sind notwendig, um teilweise Raum und Flächen in dem Kerngelände von diesen Einrichtungen zu räumen und der direkten Krankenversorgung mehr Fläche und Raum anzubieten.

Für folgende Einrichtung besteht der Bedarf eines Neubaus:

A) Apotheke

Die Fläche der Apotheke müßte um 100 % vergrößert werden, um den Anforderungen und Auflagen des Regierungspräsidiums Karlsruhe gerecht werden zu können. Die Apothekenbetriebsräume entsprechen nicht den Anforderungen des Arzneimittelgesetzes, da Bereiche außerhalb des Gebäudes untergebracht werden mußten. Hierfür war eine Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidiums erforderlich.

Ein Apothekenneubau muß, wie bereits heute gewährleistet, an das automatische Warentransportsystem des Klinikums angeschlossen werden, um eine rationelle Arzneimittelversorgung der Stationen, OP's, Ambulanzen etc. zu gewährleisten. Der Betrieb bringt es mit sich, daß neben der Standardversorgung täglich von Stationen Sonderanforderungen benötigt werden, die schnell direkt bei der Apotheke abgeholt werden müssen.

Ein Neubau auf einem anderen Gelände würde die Versorgung des Klinikums nur über den öffentlichen Straßenverkehr ermöglichen und ggf. eine Dependance im Klinikum selbst erfordern. Dies ist betriebswirtschaftlich und versorgungstechnisch nicht zu vertreten.

B) Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte im Erdgeschoß des Personalwohnhauses Cheliusstraße ist räumlich sehr beengt und bietet nicht genügend Plätze an. Eine Ausweitung am derzeitigen Standort ist ausgeschlossen und eine Lösung ist nur durch einen Neubau möglich. Die Öffnungszeiten der Kindertagesstätte sind auf den Betrieb des Klinikums abgestellt, d. h. sie richten sich nach den Schichtzeiten des Pflegepersonals von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Die Kindertagesstätte muß in unmittelbarer Nähe des Klinikums liegen. Ein anderer Standort würde Wegezeiten für das Personal mit sich bringen, die bei Dienst zu ungünstigen Zeiten (früh oder spät) nicht zumutbar sind.

C) Schuleinrichtungen

Die Krankenpflegeschule, die Schule für Med.-techn. Assistenten und die Krankengymnastikschule sind derzeit ebenfalls an verschiedenen Stellen des Hauses unzulänglich untergebracht. Das Raumangebot ist nicht geeignet mit anderen Ausbildungseinrichtungen in Konkurrenz zu treten bei der Anwerbung von Auszubildenden. Ohne Rückgriff auf die in den eigenen Schulen ausgebildeten Mitarbeiter kann die Betriebsbereitschaft des Klinikums und damit eine sachgerechte Patientenversorgung nicht gewährleistet werden. Die Krankenpflegeschule ist im Schwesternwohnheim untergebracht, d. h. es gelten auch die unter D gemachten Ausführungen. Für alle 3 Schulen gilt, daß ein sehr enger Bezug zur Praxis, d. h. zu den zentralen Einrichtungen des Klinikums gegeben ist. Es sind keine Berufsschulen im üblichen Sinne sondern

ein schulbegleitender Unterricht für eine Ausbildung in der Praxis, die im Klinikum zu absolvieren ist. Auch in diesen Fällen sind Wegezeiten Ausfallzeiten für Schüler (die in der Krankenpflegeschule Beedienstete des Klinikums sind) und Lehrpersonal und verursachen damit Kosten und nur schwer vertretbare Zeitverluste für das Klinikum.

D) Wohnen

Das kleine Schwesternhaus muß Anfang 1991 dem Neubau der Orthopädischen Klinik weichen. Bereits heute abzusehen ist der Neubau eines Bettenhauses für die chirurgischen Bereiche, dem möglicherweise auch das große Schwesternhaus zum Opfer fallen muß. Für diese im Zentralbereich des Klinikums angesiedelten Wohnbereiche muß ein adäquater Ersatz geschaffen werden, der dann ebenfalls nur durch einen Nebau in unmittelbarer Nähe beim Klinikum zu realisieren wäre. Ohne Wohnraumangebot ist die Anwerbung von Pflegepersonal nicht sehr erfolgreich und eine Minderung des Pflegenotstandes nicht möglich.

E) Erweiterung für weitere Einrichtungen des Klinikums

Mittelfristig steht für das Klinikum auch der Neubau einer Kinderklinik an. Es ist derzeit noch nicht abzusehen, ob eine Realisierung an der bisherigen Stelle im Hauptareal möglich ist. Auf jeden Fall ist eine unmittelbare Anbindung an alle Einrichtungen des Klinikums (auch automatische Güterversorgung) erforderlich, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten. Es ist das Bestreben des Klinikums, wie der Neubau der Orthopädischen Klinik zeigt, eine Konzentration aller Einrichtungen zu erreichen, um Unwirtschaftlichkeiten abzubauen.

Auch die Kapazität der zentralen Laboreinrichtungen stößt an ihre räumlichen Grenzen. Langfristig muß auch hier an eine Erweiterung gedacht werden. Dies gilt auch für den Bereich Lehre und Forschung der im Klinikum untergebrachten Fakultät für Klinische Medizin der Universität Heidelberg, deren Lehrstuhlinhaber in Personalunion Chefärzte der Kliniken des Klinikums sind.

Alle aufgeführten Einrichtungen brauchen eine direkte Verbindung zum bestehenden Klinikumsgrundstück.

Die Klinikumsverwaltung sieht in dem Kochergelände die einzige Erweiterungsmöglichkeit, die eine direkte Anbindung an die Zentraleinrichtungen am Theodor-Kutzer-Ufer ermöglicht.

Zur Sicherung des Geländes ist der Erwerb durch die Stadt Mannheim erforderlich. Hierfür hat der Technische Ausschuß am 02.12.1986 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet mit der städtebaulichen Zielsetzung "Sondergebiet Klinikum" beschlossen.

Der Bestand an Gärtnerei- und Steinmetzbetrieben wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Geringfügiger Flächenzuschlag ergibt sich aus der Egalisierung der Grundstücks- und Nutzungsgrenze. Darüber hinaus ist vorgesehen, die bisher unbebauten Bereiche an der Straße Am Friedhof und an der Cheliusstraße durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet für die Nutzung durch Gärtnerei- und Grabsteingeschäfte zu ermöglichen. Ausnahme bildet das Grundstück Ecke Cheliusstraße/Krafft-Ebing-Straße, das in Anlehnung an die vorhandenen Wohnbaugrundstücke als MI-Gebiet ausgewiesen wird.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

3.1 Flächennutzungsplan

Der am 18.03.1983 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim weist das Plangebiet vorwiegend für Erwerbsgartenbau an der Röntgenstraße, im speziellen als Sonderbaufläche Universität/Krankenanstalten aus. An der Röntgenstraße befand sich bislang die Wirtschaftszufahrt zum Klinikum sowie die ehemalige Wäscherei, die im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt ist.

Der Nachbarschaftsverband sieht in der Umwandlung einer Teilfläche von 1,34 ha des gesamten Bebauungsplanumfanges von 5,03 ha zum Sondergebiet Klinikum für die Bedürfnisse des unmittelbar benachbarten Klinikums keinen Widerspruch zu den Planungszielen des Flächennutzungsplanes, so daß dieser bei der im Juni 1990 beschlossenen Fortschreibung entsprechend korrigiert wird.

3.2 Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt bei der Röntgenstraße nördlich der Cheliusstraße der Bebauungsplan Nr. 32/14 an. Dieser weist außer dem bereits erbauten Schwesternhaus an der Cheliusstraße ein dem Klinikum zugeordnetes Parkhaus sowie Mischgebiet aus.

Das Plangebiet selbst wird von dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 32/1 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten an der Röntgenstraße, Cheliusstraße, Ludolf-Krehl-Straße, Straße Am Friedhof und an der Krafft-Ebing-Straße" vom 30.10.1958 erfaßt. Die Teiländerung ist erforderlich.

4. Verkehrserschließung

Die für das eingeschränkte Gewerbe vorgeschlagenen Grundstücke können, wie bisher, über die vorhandenen Randstraße angeeignet werden.

Der Anschluß des geplanten Sondergebietes Klinikum kann ohne innere Erschließungsfläche und bei unverändertem Grundstückszuschnitt an der Cheliusstraße und der Straße Am Friedhof nur über die Krafft-Ebing-Straße erfolgen. Diese wird voraussichtlich das mit der klinikorientierten Nutzung verbundene Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen können.

Sollte eine innere Erschließungsfläche für das Sondergebiet in Abhängigkeit der dortigen Einrichtungen erforderlich sein, muß aus verkehrsplanerischen Gründen die Anbindung an die Straße Am Friedhof gemäß dem Bebauungsplan erfolgen, da nur über die Straße Am Friedhof die Anbindung in Nord- und Südrichtung für die Röntgenstraße möglich ist. Zur Erschließung des Sondergebietes ist die Fläche im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher der Klinikumseinrichtungen gesichert sowie zur Versorgung der Bauanlagen mit einem Leitungsrecht versehen.

Die Zufahrt in die Cheliusstraße zu legen, ist verkehrsplanerisch nicht vertretbar.

Für die Beurteilung der Zufahrt zum "Sondergebiet Klinikum" sind aus verkehrsplanerischer Sicht folgende Gesichtspunkte maßgebend:

Die stärksten Verkehrsbeziehungen der neuen Bauflächen werden zur Innenstadt erwartet.

A) Lage der Zufahrt in der Straße Am Friedhof (Beb. Plan)

- Mit Rücksicht auf die in den Hauptverkehrszeiten bereits überschrittene Leistungsgrenze des Verkehrsknotens Röntgenstraße/Käfertaler Straße/Bibienastrasse soll die Erhöhung des Linksabbiegers an dieser Stelle durch Neuverkehr vermieden werden, um die Straßenbahn so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Die Anfahrt soll deshalb über den Wender in Höhe des Friedhofsamtes erfolgen, wo noch Leistungsreserven vorhanden sind. Die Zufahrt zum neuen Klinikums Gelände wurde deshalb in der Nähe zum Wender, d.h. in der Straße Am Friedhof, vorgesehen.
- Die Abfahrt in Richtung Innenstadt (Rechtseinbieger in die Röntgenstraße) ist mit keinen besonderen Problemen verbunden.
- Die Anfahrt aus Richtung Feudenheim ist problemlos (Rechtsabbieger von der Röntgenstraße).
- Die Abfahrt in Richtung Feudenheim ist über die Straße Am Friedhof/Röntgenstraße/Wender in Höhe Cheliusstraße/Röntgenstraße vorgesehen. - Diese Verkehrsführung ist im Hinblick auf die untergeordnete Bedeutung dieser Verkehrsbeziehung vertretbar, zumal der Abstand zwischen der Straße Am Friedhof und Wender Cheliusstraße mit rd. 200 m keinen unzumutbaren Umweg bedeutet.

B) Lage der Zufahrt in der Cheliusstraße über Grundstück Nr. 14 (Vorschlag Kocher)

- Für den zufließenden Verkehr aus Richtung Innenstadt ist die Entfernung zum Wender in Höhe des Friedhofsamtes im Vergleich mit der Zufahrtsmöglichkeit über die Käfertaler Straße/Ludolf-Krehl-Straße zu groß. Dadurch ist eine Zunahme des Linksabbiegers Röntgenstraße/Käfertaler Straße mit Beeinträchtigung des Gesamtverkehrsablaufes zu erwarten.
- Der abfließende Verkehr in Richtung Innenstadt über die Cheliusstraße könnte ohne besondere Probleme abgewickelt werden.
- Der zufließende Verkehr aus Richtung Feudenheim über die Cheliusstraße ist problemlos.
- Für den abfließenden Verkehr in Richtung Feudenheim wäre die Route über die Ludolf-Krehl-Straße/Käfertaler Straße/Röntgenstraße die kürzeste Verbindung. Auf diese Weise würde jedoch wiederum der bereits überlastete Knoten Röntgenstraße/Käfertaler Straße/Bibienastrasse zusätzlichen Verkehr erhalten und die bestehenden Probleme erhöhen.

Eine direkte Linksabbiegemöglichkeit von der Cheliusstraße in Richtung Feudenheim kann bei den derzeitigen Straßenbedingungen nicht hergestellt werden, weil dazu in der Signalabwicklung eine zusätzliche Phase erforderlich wäre und das Gesamtverkehrsaufkommen nicht mehr abgewickelt werden könnte. Erschwerend für die Verkehrsabwicklung ist, daß in der Röntgenstraße westlich der Cheliusstraße für das stadteinwärts führende Straßenbahngleis kein besonderer Gleiskörper zur Verfügung steht und somit Kfz-Verkehr und Straßenbahnen nicht gleichzeitig fließen können.

Aufgrund der Angaben des Klinikums kann für die geplanten Einrichtungen das Verkehrsaufkommen wie folgt quantifiziert werden.

(Pkw-E/Tag in beiden Richtungen zusammen):

a) Apotheke	:	10	Pkw-E/Tag
b) Kindertagesstätte (100 Plätze, 50 % mit Pkw)	:	100	" " "
c) Schuleinrichtungen	:	250	" " "
- Krankenpflege- und Pflegehilfs- schule (250 Plätze, 50 % mit Pkw)			
- Medizinisch-technische Assist. Schule (80 Plätze, 50 % mit Pkw)	:	80	" " "
- Krankengymnastikschule (80 Plätze, 50 % mit Pkw)	:	80	" " "
d) Wohnen (80 Schwesternwohnungen, keine Fahrt zur Arbeitsstelle, 50 % Freizeitfahrten)	:	80	" " "
e) Weitere Einrichtungen (100 Arbeitsplätze, 50 % mit Pkw)	:	100	" " "

700 Pkw-E/Tag

Aufgrund vorhandener Verkehrszählungen über das Verkehrsaufkommen des bestehenden Klinikums kann angenommen werden, daß sich der Ziel- und Quellverkehr des Erweiterungsgeländes im gleichen Verhältnis aufteilt, wie zum Stammgelände; d.h. $\frac{2}{3} = 470$ Pkw-E/Tag in Richtung Innenstadt, $\frac{1}{3} = 230$ in Richtung Feudenheimer Straße.

Bei Anordnung der Zufahrt in der Cheliusstraße würde somit die Kreuzung Röntgenstraße/Käfertaler Straße/Bibienstraße vom Großteil des Neuverkehrs zusätzlich belastet werden, was im Hinblick auf die geringe Leistungsfähigkeit der Kreuzung (4-phasige Regelung) und der negativen Beeinträchtigung der Straßenbahn vermieden werden sollte. Ein Umbau der Kreuzung zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten praktisch nicht möglich.

Wenn der Verkehrsanschluß zum Erweiterungsgelände dagegen in der Straße Am Friedhof vorgesehen wird, kann die Anfahrt des innenstadtorientierten Verkehrs über den Wender am Friedhofsamt (2-phasige Regelung, Leistungsreserve vorhanden) problemlos erfolgen.

Die umfassende Prüfung ergibt, daß aus verkehrsplanerischer Sicht der Verkehrsanschluß zum Erweiterungsgelände des Klinikums in der Straße Am Friedhof vorgesehen werden sollte.

Die Erschließungsstraße erlaubt eine differenzierte Grundstücksaufteilung.

Die unmittelbare Anbindung an das bestehende Klinikumsge-
lände kann durch eine Fußwegverbindung über die Krafft-
Ebing-Straße zum Freibereich des unter Denkmalschutz ste-
henden Kesselhauses geschaffen werden.

Ausbau und Gestaltung der Krafft-Ebing-Straße ist im
Zusammenhang mit der Objektplanung des SO-Gebietes zu ent-
scheiden. Als verkehrsberuhigter Bereich könnte die Krafft-
Ebing-Straße eine öffentliche, begrünte Verbindungsstraße
darstellen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Die Grundstücke entlang der Straße Am Friedhof und der Che- liusstraße sowie Teile an der Krafft-Ebing-Straße sind als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_x) mit abweichender Bau- weise ausgewiesen.

Ecke Cheliusstraße/Krafft-Ebing-Straße sieht, in Anlehnung
an die vorhandene Bebauung, der Bebauungsplan 0,13 ha
Grundstücksfläche als MI-Gebiet vor.

Der Bebauungsplanentwurf sah zur Sicherung des Friedhof-
bezogenen Gewerbes eine Nutzungseinschränkung vor. Durch
die unmittelbare Nähe zum Hauptfriedhof schien dies
gerechtfertigt. Von seiten der Betroffenen wurde in dieser
Nutzungseinschränkung eine nicht hinnehmbare Wertminderung
der Grundstücke gesehen. Aufgrund der Bürgerbeteiligung und
der intensiven Abwägung der Belange unter Einbeziehung der
Fachstelle "Friedhofsamt" wurde dieses ursprüngliche Pla-
nungsziel zugunsten der vielfältigeren Ausweisung "einges-
chränktes Gewerbegebiet" aufgegeben (siehe Festsetzung Nr.
1.3 des Bebauungsplanes).

Der innere Bereich des Quartieres ist als Sondergebiet Kli-
nikum in Anlehnung an den bestehenden Klinikumsbereich zwi-
schen Röntgenstraße und Krafft-Ebing-Straße mit abweichen-
der Bauweise festgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Umweltverträglichkeit

Um mit diesem Bebauungsplan der im FNP dargestellten
Nutzung mit Erwerbsgartenbau unter dem Gesichtspunkt der
Durchgrünung und Durchlüftung nicht wesentlich konträr zu
stehen, ist das Maß der Nutzung beim Gewerbegebiet mit GRZ
0,6 und GFZ 1,2, beim Mischgebiet GRZ 0,4/GFZ 0,8 bis zu
2-geschossiger Gebäudehöhe unter dem in der Baunutzungsver-
ordnung möglichen Maximalwert von GRZ 0,8 und GFZ 1,6 fest-
gesetzt.

Um das Sondergebiet im Rahmen der umgebenden Bebauung zu
halten, ist hierfür GRZ 0,6, GFZ 1,2 ebenfalls bei bis zu
2-geschossiger Bauhöhe festgelegt.

Die Umweltbelange sind in die Planung eingeflossen und fan-
den ihren Niederschlag in dem reduzierten Maß der Nutzung,
dem Verbrennungsverbot und den Grünordnungsmaßnahmen.

5.3 Verbrennungsverbot

Das Verbrennungsverbot ist für das Plangebiet aufgenommen. Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und bei - nach der 4. BImSchV - genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und der eine mindestens 85 %ige SO²-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet oder sonst durch die Verbrennungstechnik sicherstellt, daß die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden. Für bestehende Gärtnereibetriebe gelten die separaten Vertragsabschlüsse mit der Versorgungsgesellschaft.

6. Bodenordnung

Zur Bildung des Sondergebietes Klinikum ist Privatgelände zu erwerben.

7. Grünordnungsmaßnahmen

Zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze wird durchgehend eine 3,0 bzw. 4,0 und 5,0 breite, zu begrünende Freifläche festgeschrieben.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch oder als Grünflächen angelegt werden. Die Vorgärten der GE_x-Gebiete können unter Beachtung der Festsetzung Nr. 1.4 als Ausstellungsflächen dienen.

Für die im Geltungsbereich entstehenden Neubauten ist die Flachdach- sowie Fassadenbegrünung aufgenommen (Festsetzung Nr. 3.2 und 3.3).

8. Abwägung der Belange

Da die Erweiterung des Klinikums bzw. der klinikorientierten Einrichtungen aufgrund der Örtlichkeit begrenzt und der Erwerbsgartenbau bei den Friedhofsgärtnerbetrieben eingeschränkt ist, erscheint es aus städtebaulichen Gründen angesichts der unter Ziffer 2 aufgezeigten Situation des Klinikums folgerichtig, die Zielrichtung des FNP für diesen Bereich unter Übernahme des Rahmenkonzeptes einer starken Durchgrünung und unter Beibehaltung von Gewerbebetrieben im Randbereich des Quartieres zum Sondergebiet Klinikum zu verändern.

Das zur Disposition aufgezeigte Gelände ist für das Klinikum zu reservieren bzw. nach Möglichkeit kurzfristig zu erwerben.

Bei der mit dem Bebauungsplan teilweise verbundenen Gebietsänderung ist mit einer Veränderung des Kleinklimas zu rechnen. Um diese in Grenzen zu halten, sind im Bebauungsplan beim Gewerbe- und Sondergebiet die GRZ mit 0,6 und GFZ mit 1,2 unter den zulässigen gebietsbezogenen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung gehalten. Differenzierte Grünordnungsmaßnahmen sind festgesetzt.

Zur Vermeidung einer größeren Luftbelastung ist das Verbrennungsverbot aufgenommen. Die Untersuchung sagt folgendes aus:

Im Plangebiet ist das Verbrennungsverbot von besonderer Bedeutung, da sich in der (z.T. unmittelbaren) Nähe außer dem Klinikum und dem Theresienkrankenhaus auch noch ein Alters-/Seniorenheim befindet. Dies ist vor allem deshalb von Bedeutung, weil sowohl ältere Menschen als auch bestimmte Patientengruppen (Asthmatiker oder Bronchitiker) besonders empfindlich auf lufthygienische Belastungssituationen reagieren. So ergaben verschiedene Studien, daß bei Asthmatikern oder Bronchitikern Gesundheitsschäden schon bei Kurzzeitkonzentrationen (NO_2) ab ca. 0,2 mg pro cbm auftreten können. Zum Teil gehen die Untersuchungen sogar soweit, daß schon bei einer kurzzeitigen Schadstoffkonzentration von 0,08 mg pro cbm eine Beeinträchtigung der Atemwegsfunktion möglich ist.

Das Verbrennungsverbot ist hier von Bedeutung. Seine Rechtsgrundlage besteht im § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch läßt zudem die Möglichkeit offen, ein solches Verbrennungsverbot "zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen" im Bebauungsplan festzuschreiben. Gerade dieser zweite Aspekt sollte im Plangebiet (32/3) eine starke Berücksichtigung finden, da das Gebiet zwischen "Cheliusstraße", Straße "Am Friedhof" und "Röntgenstraße" erhebliche lufthygienische Vorbelastungen aufweist ("Bericht zum Immissionsmeßprogramm Mannheim").

Legt man zur Beurteilung der lufthygienischen Verhältnisse des Plangebietes (32/3) zunächst die verschiedenen Rasterkarten (=Gauß-Krüger-Netz), die Aufschluß über die räumliche Verteilung der Emissionsmengen im Mannheimer Stadtgebiet geben, zugrunde, so fällt auf, daß im Gebiet zwischen "Cheliusstraße", Straße "Am Friedhof" und "Röntgenstraße" (allgemein gesehen) relativ niedrige Schadstoffmengen emittiert werden.

Da jedoch zur Ermittlung der emittierten Schadstoffmengen die gesamte Rasterfläche herangezogen wird, muß man beachten, daß durch die spezielle Nutzungsstruktur dieses Quadrates, die durch weitläufige Grünflächen (Hauptfriedhof, Freiflächen im Klinikumsbereich) gekennzeichnet ist, in diesem Falle zu niedrige Emissionen vorgetäuscht werden. Zur realen Abschätzung der im Plangebiet emittierten Schadstoffmengen, müßte die zugrunde gelegte Berechnungsfläche um diese Grün-/Freiflächen reduziert werden.

Da dem Plangebiet größere gewerbliche Emittenten fehlen und auch der Hausbrandsektor in diesem Stadtgebiet durch einen hohen Fernwärmeanteil am Endenergieverbrauch gekennzeichnet ist, überwiegen dort die verkehrsbedingten Emissionen (Käfertaler Straße, B 38 etc.).

Anhand des Immissionskatasters läßt sich ablesen, daß es in Mannheim zu Grenzwertüberschreitungen beim Stickstoffdioxid kommt. (I_2 -Werte für NO_2 : größer als 0,20 mg pro cbm). Im Plangebiet selbst wird der NO_2 -Grenzwert mit 0,17 mg pro cbm zu 85 % überschritten. Dies entspricht dem Belastungsniveau der Quadratestadt. In ähnlicher Weise sind auch die CO-, NO- und Ozonemissionen zu beurteilen.

Da diese Grenzwerte gegenüber ihrer ursprünglichen Intention eine Bedeutungsausweitung erfahren haben, stellen diese keinen objektiven und allgemein gültigen Luftqualitätsstandard mit Vorsorgecharakter dar. Zudem muß bei der Interpretation der TA-Luft-Grenzwerte beachtet werden, daß sie sich auf das Gauß-Krüger-Netz beziehen (Größe der Rasterfläche 1 km²). Dies erfordert aber zunächst die Umsetzung der gemessenen Immissionswerte auf die jeweilige Rasterfläche, was zur Folge haben kann, daß die dergestalt umgewandelten Werte u. U. niedriger erscheinen, als dies in der Realität der Fall ist.

Untersuchungen, die einen Vergleich von flächen- und von punktbezogenen Immissionswerten durchführen, ergaben, daß die gemessenen (Einzel-) Werte um den Faktor 1,5 bis 2 größer sein können als die flächenbezogenen Jahresmittelwerte. Die Kurzzeitbelastung kann sogar - gegenüber dem auf die gesamte Rasterfläche bezogenen Wert - um den Faktor 3-5 erhöht sein.

Dieser Sachverhalt erlangt während der bereits mehrfach erwähnten Inversionswetteranlagen große Bedeutung, vor allem, wenn diese über mehrere Tage andauern. Gerade während solcher Wetterlagen ist ein Verbrennungsverbot von großer Bedeutung, spielen doch dann die Emissionen der Quellengruppe "Hausbrand" und "Verkehr" mit ihrer relativ niedrigen Quellenhöhe eine besondere Rolle.

9. Flächenbilanz

Fläche des vorhandenen Sondergebietes Klinikum (ehemalige Wäscherei) ca. 0,85 ha

Fläche des geplanten Sondergebietes (klinikorientierte Nutzung) ca. 1,34 ha

Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_x) ca. 2,57 ha

Fläche des MI-Gebietes ca. 0,13 ha

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün (Bereich Kräfft-Ebing-Straße) ca. 0,14 ha

Gesamtfläche im Geltungsbereich ca. 5,03 ha

I. A. Gact