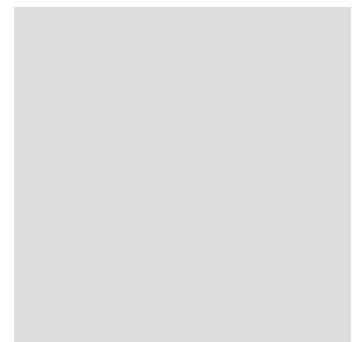


Bebauungsplan Nr. 32.3.1

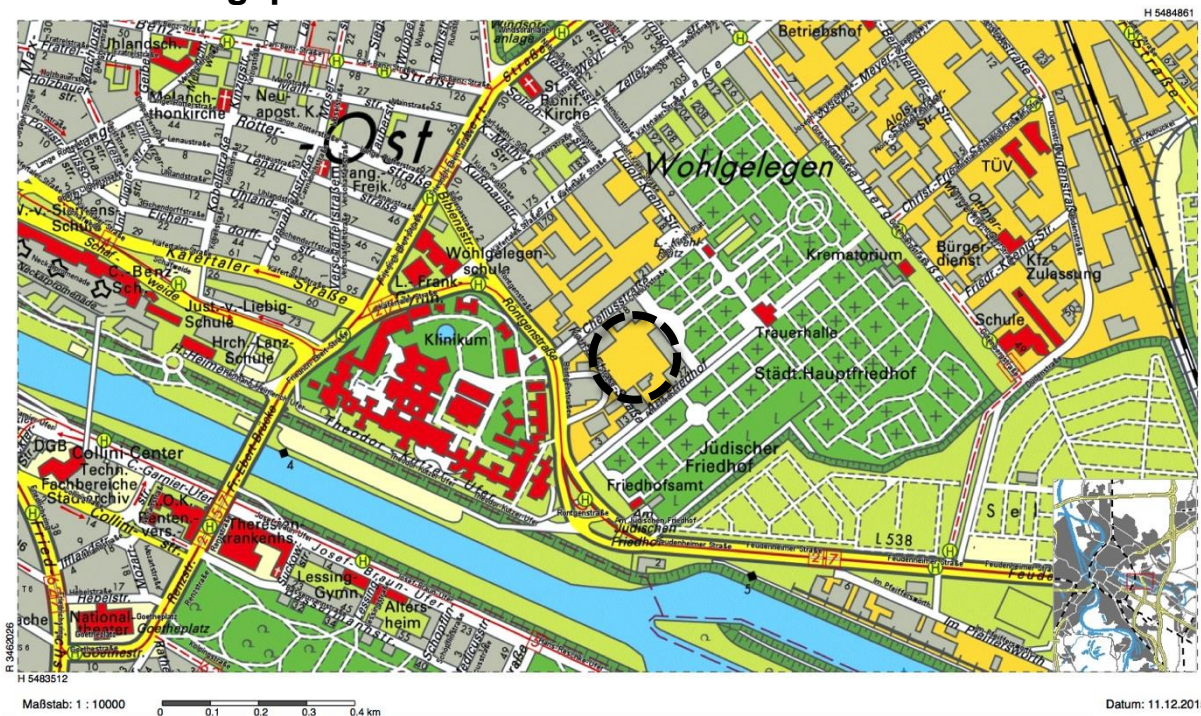
**"Mannheim  
Medical Technology Campus"**

in Mannheim

**BEGRÜNDUNG**



## Übersichtslageplan



## Verfahrensablauf

<b>Beschluss EFRE-Antrag mit Aufstellungsbeschluss</b>	<b>10.07.2014</b>
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>03.03.2016</b>
<b>Freiwillige Planungsinformation</b>	<b>11.03.2016 - 01.04.2016</b>
Planungsinformation der Öffentlichkeit, der Behörden und ausgewählter Träger öffentlicher Belange	
<b>Billigungs- / Auslegungsbeschluss</b>	<b>29.09.2016</b>
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>13.10.2016</b>
<b>Offenlage</b>	
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	31.10.2016 - 02.12.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	24.10.2016 - 25.11.2016

**Bearbeitung:**



Sandbergstraße 65  
64285 Darmstadt

**Projektleitung:**

Carolin Schreiber / Adrian Fohr  
Stadt Mannheim, FB Stadtplanung

## **I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE**

### **A Einführung**

1	Lage des Plangebiets	5
2	Anlass und Ziel der Planung	6
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
4	Planverfahren nach § 13a BauGB	6

### **B Beschreibung des Plangebiets**

1	Stadträumliche Einbindung	7
2	Räumlicher Geltungsbereich	8
3	Bestehende Nutzung des Plangebiets	9
4	Nutzungen in der Umgebung	9
5	Verkehrsanbindung	10
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Topographie und Baugrund	12
8	Natur, Landschaft, Umwelt	12

### **C Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation**

1	Regionalplan Rhein-Neckar	13
2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim)	13
3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	13
4	Städtebauliches Konzept	15

## **II BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1	Art der baulichen Nutzung	17
2	Maß der baulichen Nutzung	18
3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	19
4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	19
5	Verkehrsflächen	20
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
7	Fahr- und Leitungsrechte	20
8	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20

## **B REGELUNGEN NACH LANDESRECHT**

1	Dachformen und Neigungen	21
2	Werbeanlagen und Einfriedungen	21
3	Einfriedungen und Abschirmung von Abfallbehältnissen	21

## **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

1	Umweltbelange	22
2	KFZ-Erschließung und ruhender Verkehr	34
3	Ver- und Entsorgung	35
4	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	35

## I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

### A Einführung

#### 1 Lage des Plangebiets

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebiets Mannheim im Stadtteil Neckarstadt-Ost. Dieser Stadtteil ist einer von zwei Stadtbezirken der Mannheimer Neckarstadt. Umgeben wird der Bezirk von den Nachbarstadtteilen Feudenheim, Innenstadt, Schwetzingenstadt/Oststadt, Waldhof und Neckarstadt-West.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist geprägt von heterogenen gewerblichen Strukturen in direkter Nähe des Mannheimer Hauptfriedhofs. Im Süden des Plangebiets grenzt das Mannheimer Universitätsklinikum an. Im weiteren Umfeld liegt östlich der Hauptfriedhof Mannheims sowie nördlich das Brauereigelände der ‚Eichbaum-Brauerei‘.

Vom Plangebiet aus weiter südlich des Universitätsklinikums gelegen, befindet sich ca. 450 m entfernt der Fluss Neckar mit dem Neckarvorland.

Verkehrlich ist das Planungsareal über die Friedrich-Ebert-Brücke an die ca. 1,9 km entfernte Innenstadt Mannheim angebunden. Der Mannheimer Hauptbahnhof am Rande der Innenstadt liegt ca. 2,1 km entfernt. Die Bundesautobahn A6 Saarbrücken/Waidhaus liegt in etwa 5 km Entfernung und wird über die Bundesstraße 38a sowie die Bundesautobahn A656 erreicht.

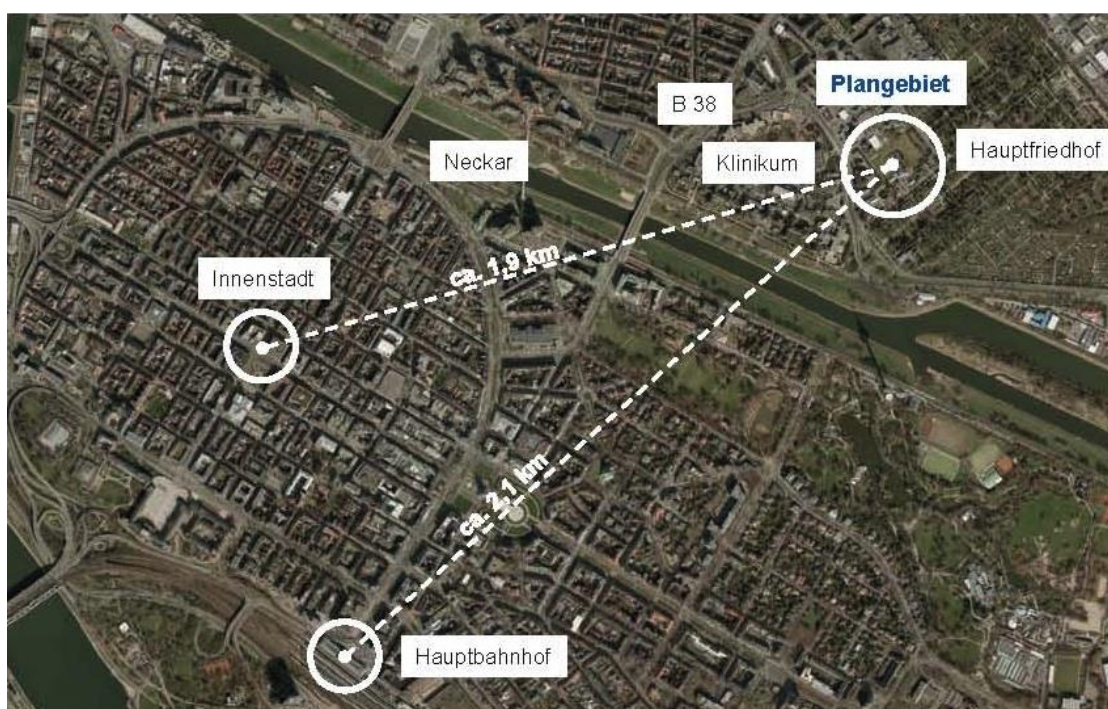


Abbildung: Lage des Plangebiets (Quelle: Machbarkeitsstudie AS&P, 2013)



## 2 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der wirtschaftspolitischen Strategie der Stadt Mannheim (Aufbau eines Medizintechnologie-Clusters) zu schaffen.

Der Mannheim Medical Technology Campus (MMT Campus) ist geplant als ein Gründungs- und Kompetenzzentrum für Medizintechnologie. Dieses soll impulsgebend für die wirtschaftliche Entwicklung der Neckarstadt-Ost und der Stadt Mannheim wirken. Der geplante Ausbau des Medizintechnologie-Clusters soll eine effiziente Verzahnung von Forschung, Klinik und Unternehmen der Medizintechnologie zu einem Netzwerkverbund ermöglichen. Im Plangebiet sollen Unternehmen dieser Branchen angesiedelt werden und ein Umfeld für Start-ups geschaffen werden, das die Entstehung von Ausbildungs- und Arbeitsplätze fördert. Der direkte Bezug zum angrenzenden Universitätsklinikum bietet ideale Bedingungen für eine Vernetzung mit dem MMT Campus.

Im Rahmen des EU-Förderprogramms RegioWIN / EFRE 2014-2020 soll auf einer Teilfläche des Geländes ein ‚Business Development Center‘ für Medizintechnologie (BDC) mit einer Geschossfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> entstehen, das von der mg: mannheimer gründungszentren GmbH als städtisches Tochterunternehmen gebaut und betrieben werden soll. Weiterhin sind drei Labor- und Gewerbebauten mit jeweils einer Geschossfläche von ca. 5.000 bis 6.000 m<sup>2</sup> auf dem MMT Campus geplant.

Für das BDC wurde ein Realisierungswettbewerb mit einem Ideenteil für das Gesamtgelände des Campus ausgeschrieben. Von Juni bis September 2015 hatten die Bewerber Zeit, Ihre Beiträge auszuarbeiten. Am 07.10.2015 wurde aus 21 Arbeiten der Entwurf von sander.hofrichter architekten gmbh Ludwigshafen als Gewinner ausgewählt, der nun dem Bebauungsplan als Konzept zugrunde gelegt wird.

## 3 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 32.3 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Cheliusstraße, Straße am Friedhof und Röntgenstraße in Mannheim-Wohlgelegen“ ist seit dem 28.02.1992 rechtskräftig. In zentralen Bereichen des Gebiets und im Bereich des ehemaligen Kesselhauses ist das „Sondergebiet (SO) Klinikum“ festgesetzt. Die Lagen entlang der Haupterschließung Cheliusstraße und Straße Am Friedhof sind als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx)“ mit Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt. Die Krafft-Ebing-Straße ist als „öffentliche Verkehrsfläche“ und der Bereich der beiden Wohnhäuser und des ehemaligen notärztlichen Bereitschaftsdienstes als „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt.

Da der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 32.3 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Cheliusstraße, Straße am Friedhof und Röntgenstraße in Mannheim-Wohlgelegen“ mit der vorgesehenen zukünftigen Nutzung im Plangebiet nicht vereinbar ist, zielt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 32.3.1 „Mannheim Medical Technology Campus“ (MMT Campus) auf eine Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ab. Der neue Bebauungsplan soll den bisher gültigen Plan Nr. 32.3 in den entsprechenden räumlichen Teilbereichen ersetzen.

## 4 Planverfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs; es ist vollständig von Bebauung umschlossen. Teilweise wurde es bereits baulich für die Nebengebäude der umliegenden Gärtnereien genutzt. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 32.3.1 „Mannheim Medical Technology Campus“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO be-

trägt voraussichtlich rund 10.000 qm. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Insofern sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Gemäß §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Aufstellungsverfahren wurden dennoch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet. Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung eines Posters mit den wichtigsten Planungsinformationen vom 11.03. bis 01.04.2016 unterrichtet. Des Weiteren fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung für die Anwohner statt. Die Anwohner wurden hierzu direkt eingeladen.

Weiter wird gemäß §13a Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich anzuwenden. Gleichzeitig gelten jedoch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; sie erfordern deshalb i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keinen Ausgleich.

Gemäß §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der regionale Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim im Wege der Berichtigung angepasst.

## **B Beschreibung des Plangebiets**

### **1 Stadträumliche Einbindung**

Der Ortsteil Neckarstadt-Ost ist mit rund 32.300 Einwohnern (Stand 2015, Kommunale Statistikstelle) einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile Mannheims. Er ist stadträumlich eng mit dem Stadtteil Neckarstadt-West verbunden und bietet gesamtstädtisch wichtige Einrichtungen wie die Alte Feuerwache, den Hauptfriedhof, das Universitätsklinikum, die Justizvollzugsanstalt, die Eichbaum-Brauerei, sowie für die angrenzenden Stadtteile Nahversorgungseinrichtungen entlang der zentralen "Lange Rötterstraße" als auch soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten.

Durch die Neckarwiesen und den Herzogenriedpark besteht im Stadtbezirk ein hoher Grünflächenanteil mit ausreichender Erholungsfläche für die Bewohner. Die Wohnstrukturen im Stadtteil Neckarstadt-Ost sind sehr unterschiedlich. Einerseits prägen Blockrandbebauung und Großwohnsiedlung mit Geschoßwohnungsbau, andererseits Einfamilienhäuser als punktuelle kleinteilige Bebauung die Stadtgestalt.

Des Weiteren sind einige Gewerbeeinheiten, wie z.B. entlang der Duden- und Gutenbergstraße, im nordöstlichen Bereich des Stadtteils ansässig. Auch das Plangebiet ist in direkter nördlicher, östlicher und südlicher Nachbarschaft von kleinteiligem Gewerbe und dem Gelände der Eichbaum-Brauerei (nördlich) umgeben.

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist größtenteils zweigeschossig. Das nähere Umfeld weist heterogene Baustrukturen auf, es lässt sich kein geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild erkennen. Vom neugeschossigen Wohngebäude bis zum eingeschossigen Gewerbebau ist eine breite Palette von Bauformen vorhanden.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.3.1 „MMT Campus“ befindet sich im südöstlichen Bereich der Mannheimer Neckarstadt-Ost. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Nordosten und Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gewerbebebauungen entlang der Straße "Am Friedhof";
- im Nordwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen weiterer Gewerbebebauungen an der Cheliusstraße, sowie durch die südöstliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Krafft-Ebing-Straße;
- im Südwesten durch die Begrenzung der Verkehrsfläche "Krafft-Ebing-Straße", welche selbst auf ihrer kompletten Länge innerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 563, 564/5, 564/7, 564/8, 564/10, 566/5, Teile der Flurstücke 565, 565/1 und 565/4, sowie einen Teil der Verkehrsfläche Krafft-Ebing-Straße mit der Flurstücknummer 520/2. Die Flurstücke unterliegen derzeit der Neuaufteilung, deshalb werden sich hier noch kurzfristige Änderungen ergeben.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs geht aus der zugehörigen Planurkunde hervor.

In den Geltungsbereich wurden nur die Bereiche einbezogen, für die nun über den Realisierungswettbewerb mit Ideenteil ein belastbares Konzept mit weitem Konsens und der finanziellen Basis für eine zügige Realisierung vorliegt und denen die spezielle Festsetzung einer Schwesternschule mit Wohnheim des Bebauungsplans 32.3 entgegensteht. Der gesamte Bereich, der in der Masterplanung betrachtet wurde, besitzt diese Reife noch nicht und bleibt daher einem folgenden Verfahren vorbehalten. Die Regelungen des Bebauungsplans 32.3 für Gewerbegebiete enthalten ausreichend Spielräume, und im angrenzenden Gebiet deckt der §34 BauGB die Genehmigungsspielräume ausreichend ab.



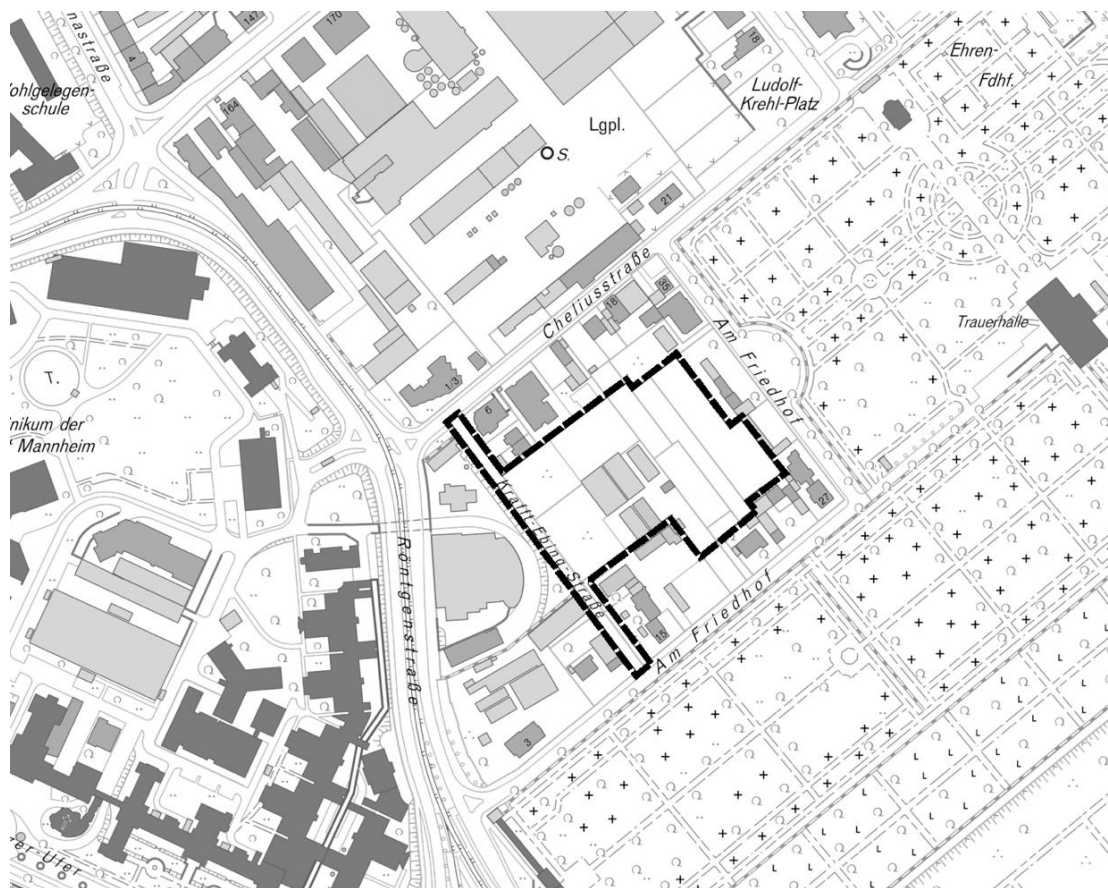


Abbildung: Geltungsbereich

### 3 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im Besitz der Stadt Mannheim und liegt seit dem Rückbau der Gewächshäuser der Gärtnerei komplett brach. Das Areal besteht hauptsächlich aus Rasenflächen und weist nur geringen Grünbewuchs auf. Dieser wird regelmäßig gepflegt.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Splitterschutzgraben im Boden mit mehreren Belüftungskaminen. Die Eingangstrepfen zum Splitterschutzgraben sind zugeschüttet, so dass das Innere nicht in Augenschein genommen werden kann.

Im westlichen Geltungsbereich, unmittelbar an die Mischgebietsfläche angrenzend, befindet sich ein privater Parkplatz mit ca. 24 Stellplätzen.

### 4 Nutzungen in der Umgebung

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs liegt im Südwesten das ehemalige Kesselhaus des Universitätsklinikums Mannheim. Zu dem Gelände gehören die ehemalige Desinfektionsanstalt, das Kessel- und Maschinenhaus und ein Gebäude mit Laborbedarf. Das ehem. Kesselhaus (ohne den Anbau) und die ehem. Desinfektionsanstalt sind Kulturdenkmale (gemäß § 2 DSchG BW). Ein Teil der Gebäude wird als Forschungslabor, Werkstatt, Technik- und Verwaltungsgebäude genutzt. An diesen Teil des Gebiets grenzt südlich der Röntgenstraße das Gelände des Mannheimer Universitätsklinikums an. Beide Areale sind als „Wissenschaftliche Einrichtungen“ im Flächennutzungsplan (FNP) eingetragen und als "Sondergebiet Klinikum" im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt.

Nordöstlich des Geltungsbereichs liegt entlang der Cheliusstraße das große Gelände der Eichbaum-Brauerei. Auf der anderen Seite befinden sich kleinteilige Gewerbeeinheiten in direkter Nachbarschaft zum zukünftigen MMT Campus.

Weitere Gewerbebetriebe befinden sich östlich des Geltungsbereichs an der Straße Am Friedhof. Auch hier befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus "Am Friedhof 27". Die Nutzungen dieser Betriebe sind hauptsächlich dem direkt angrenzenden Hauptfriedhof der Stadt Mannheim (Friedhofsgewerbe) zuzuordnen. Es sind z.B. Gärtnereien und Steinmetzbetriebe. Diese Gebiete sind als "Gewerbliche Bauflächen" im FNP eingetragen und als "Gewerbegebiet" im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt.

## **5 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das innerstädtische und an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an die Innenstadt Mannheim sowie an die B44 und A650 über Ludwigshafen nach Rheinland Pfalz ist durch zwei Brücken über den Neckar gewährleistet, die Kurpfalzbrücke und die Friedrich-Ebert-Brücke. Letztere stellt ebenfalls die Verbindung des Mannheimer Universitätsklinikums mit der Mannheimer Oststadt dar.

Überregional gibt es zwei Anknüpfungsrichtungen an die A6 und A5. Nach Westen führt die Röntgenstraße (L538) bzw. weiterführend die Feudenheimer Straße (L538) über die Bundesstraße 38a und die Bundesautobahn A656 (Mannheimer Kreuz) in die Richtungen A5 Hattenbacher Dreieck / Basel und Heidelberg. Nach Nordwesten verläuft über Bibienastraße und Friedrich-Ebert-Straße / B38 eine Anbindung über das Autobahnkreuz Viernheimer Kreuz auf die weiteren Bundesautobahnen A6 Saarbrücken / Waidhaus und Richtung Frankfurt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt heute von der Röntgenstraße über die Straßen "Am Friedhof" und "Cheliusstraße" und die Krafft-Ebing-Straße.

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) liegen die Haltestelle 'Hauptfriedhof' und die Haltestelle 'Bibienastraße' derzeit in ca. 260 m bzw. 330 m Entfernung in der Röntgenstraße (jeweils Straßenbahnlinie 2 Richtung Innenstadt/ Feudenheim und Straßenbahnlinie 7 Richtung Innenstadt/ Vogelstang). Zusätzlich sind in ca. 550 m Entfernung über die Haltestelle 'Universitätsklinikum' in der Friedrich-Ebert-Straße neben den Straßenbahnlinien 2 und 7 die Straßenbahnlinien 4 (Richtung Innenstadt/ Heddesheim Bf.) und 5 (Richtung Innenstadt/Weinheim OEG-Bf./Heidelberg Hbf.) erreichbar. Die beiden Haltestellen Bibienastraße und Hauptfriedhof sind nicht barrierefrei ausgebaut.

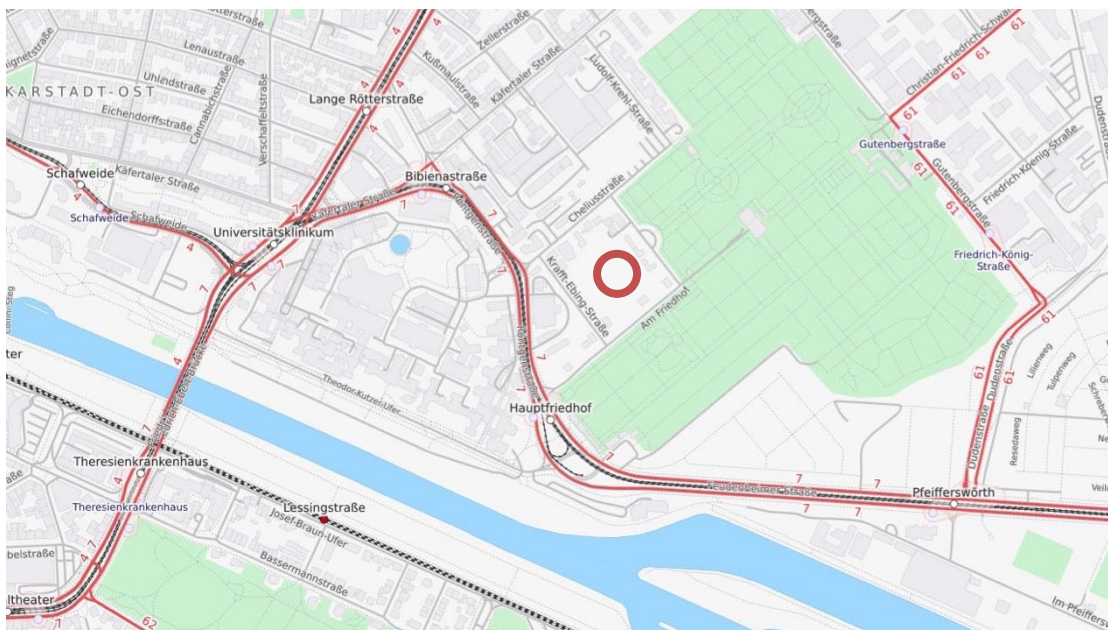


Abbildung: ÖPNV im Umfeld des Plangebiets (Quelle: openstreetmap)

Das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz der Stadt Mannheim bietet sehr gute Verbindungen in die Mannheimer Innenstadt und in die Stadtteile. Es liegt in der Röntgenstraße sowie in der Käfertaler Straße an und wird vom Plangebiet über die Cheliusstraße sowie über die Straße "Am Friedhof" erreicht.

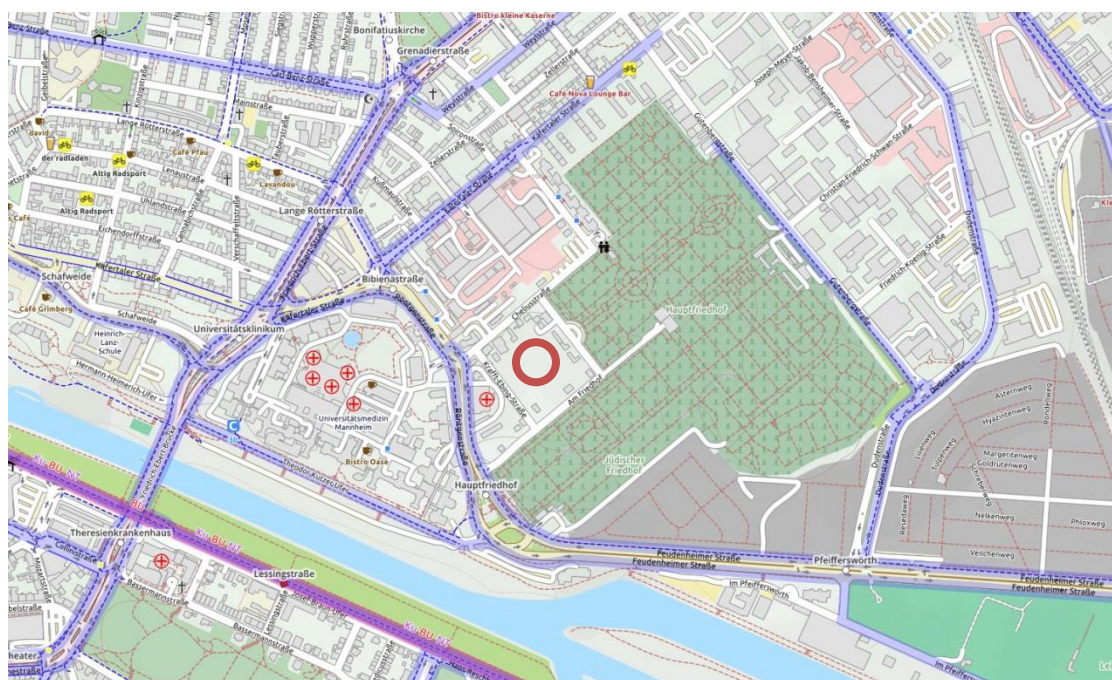


Abbildung: Lage im Radwegenetz (Quelle: openstreetmap)

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Fernwärme

Im Bereich unter der Krafft-Ebing-Straße liegt eine Fernwärmeleitung mit der Bezeichnung 2011-3711-F, die zur Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme herangezogen werden kann.

## 6.2 Wasser

Die Hauptwasserleitung sowie ein Mischwasserkanal liegen entlang der Cheliusstraße sowie der Straße "Am Friedhof". Der Kanal "Am Friedhof" besitzt nach Angaben der Stadtentwässerung Mannheim nur geringe Pufferkapazitäten, weshalb ein Anschluss an das Abwassernetz zu beiden Seiten der Krafft-Ebing-Straße vorgesehen werden soll.

## 6.3 Strom, Gas, Breitband

In der Krafft-Ebing-Straße ist ein in Betrieb befindliches 1kV- Netzkabel verlegt (unterirdisch). Im Bereich der geplanten Tiefgaragen der B-Plan-Bereiche GE-1 und GE-2 liegt ein 1kV-Netzkabel, das derzeit außer Betrieb ist (Stand 1.4.2016).

In der Röntgenstraße liegen bereits unabhängige Breitband-Glasfaserleitungen, die eine redundante Datenanbindung des Plangebietes ermöglichen.

## 7 Topographie und Baugrund

Das Gelände nordöstlich der Krafft-Ebing-Straße ist überwiegend eben und liegt zwischen ca. 97,6 m und 98,4 m über NN. Damit ist die Entwicklung von Gewerbeflächen möglich, ohne dass das Gelände vorher modelliert werden muss. Im Böschungsbereich südwestlich der Krafft-Ebing-Straße fällt das Gelände außerhalb des Geltungsbereichs mit einem Höhenunterschied von bis zu 6 m steil ab.

Die Baugrundverhältnisse werden von Sanden geprägt. Die sandigen Auffüllungen, sofern grobkörnig, lassen sich bei geeigneten Wassergehalten noch weitgehend gut verdichten, so dass sie auch in einen gut tragfähigen Baugrund überführt werden können. Allerdings besitzen sie teilweise einen Feinkorngehalt der eine hohe Witterungsempfindlichkeit mit sich bringt. Gleiches gilt für die oberflächennahen natürlich anstehenden feinkornreichen Sande.

Gut tragfähige Böden stehen auf jeden Fall mit dem Erreichen der feinkornarmen Sande an. Grundsätzlich sind hier Flächengründungen (Einzel- bzw. Streifenfundamente) innerhalb der Sande möglich. Alternativ wäre auch eine Gründung auf elastisch gebetteter Platte denkbar. Das Grundwasser liegt bei Grundwasserhochständen noch  $\geq 6$  m unter Gelände.

## 8 Natur, Landschaft, Umwelt

Bei dem Campusareal handelt es sich um eine ebene Grünfläche im Stadtteil Wohlgelegen zwischen dem Klinikum Mannheim und dem Hauptfriedhof. Im zentralen Bereich befanden sich Gewächshäuser einer Gärtnerei, die inzwischen zurückgebaut wurden. Ansonsten ist das Gelände von mehreren Gewerbebetrieben des Friedhofsgewerbes geprägt.

Geologisch gesehen liegt das Gelände in der Rhein bzw. Neckarniederung. In diesem Bereich herrschen lehmige und tonige Böden vor. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 98 m ü.NN. und ist relativ eben. Aufgrund der Lage in der Stadt sind die Böden auf dem Gelände sehr wahrscheinlich anthropogen verändert. Völlig versiegelte Flächen kommen nach Rückbau der bisherigen Bebauung praktisch nicht mehr vor.

Die Bestandssituation wird für die verschiedenen Schutzgüter bei der Darstellung der Umweltbelange (vgl. Abschnitt III, Kapitel 1) beschrieben.



## C Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

### 1 Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Rhein-Neckar (Stand 15. Dezember 2014) ist die Fläche des B-Plan-Geltungsbereichs als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ festgesetzt. Da der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim „Gewerbliche Bauflächen“ und Flächen für „Wissenschaftliche Einrichtungen“ in diesem Bereich darstellt und die Größe des Plangebiets unter 5 ha (keine raumbedeutenden Maßnahme) liegt, ist davon auszugehen, dass der Entwicklung des MMT Campus aus regionalplanerischer Sicht nichts entgegensteht.

### 2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Fläche für „Wissenschaftliche Einrichtung“ dar. Die den Geltungsbereich umgebenden Flächen sind im FNP als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des B-Plan-Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, Stand 11/12/2015

### 3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.3.1 „Mannheim Medical Technology Campus“ liegt zentral inmitten des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32.3 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Cheliusstraße, Straße am Friedhof und Röntgenstraße in Mannheim-Wohlgelegen“ und soll diesen innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzen.

Derzeit setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32.3 für das Plangebiet ein "Sondergebiet Klinikum" fest. Die maximal zulässige GRZ / GFZ beträgt 0,6 / 1,2, die zulässige Geschossigkeit beträgt 2 Vollgeschosse ohne eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe.

Im angrenzenden Gewerbegebiet mit der Festsetzung „GEx“ (eingeschränktes Gewerbegebiet mit Anlagen, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können) setzt der Bebauungsplan ebenfalls eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß bei maximal zwei Vollgeschossen fest.

Die Bereiche der beiden Wohnhäuser und des ehemaligen notärztlichen Bereitschaftsdienstes sind aktuell als „Mischgebiet (MI)“ mit einer GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Krafft-Ebing-Straße, die zukünftig den neuen MMT Campus erschließt, ist als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Entlang der Ränder der Krafft-Ebing-Straße sind mehrere Baumstandorte festgesetzt.



Abbildung: Bebauungsplan Nr. 32.3 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Cheliusstraße, Straße am Friedhof und Röntgenstraße in Mannheim-Wohlgelegen“, Mannheim (Quelle: Stadt Mannheim)



## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Ziel der städtebaulichen Entwicklung**

Die Stadtverwaltung Mannheim veranlasste im Rahmen des EU-Förderprogramms RegioWIN/ EFRE 2014-2020 eine Machbarkeitsstudie mit dem Ziel der Entwicklung eines "Mannheim Medical Technology Campus" (MMT Campus). Hierfür wurden mehrere Standortoptionen untersucht und schließlich das Areal nordöstlich des ehem. Kesselhauses des Universitätsklinikums als geeignete Entwicklungsfläche gewählt.

Im Sommer 2015 wurde ein Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil durchgeführt. Folgende Ziele wurden formuliert:

- Entstehung einer modernen Arbeitsumgebung mit Büro-, Forschungs- und Laboarbeitsplätzen.
- Das Gebäude des Business Development Center (BDC) für Medizintechnologie stellt den Mittelpunkt des MMT Campus dar. Hier soll Raum für Start-ups, Spin-offs sowie für kleine und mittlere Unternehmen geschaffen werden.
- Das denkmalgeschützte ehem. Kesselhaus soll in das Wegekonzept des MMT Campus integriert werden und der topographische Höhenunterschied im Böschungsbereich der Krafft-Ebing-Straße mit Rampen, Treppenanlagen und ggf. Aufzug überwunden werden. Insgesamt soll eine hochwertig gestaltete Wegeverbindung für den Stadtteil ‚Wohlgelegen‘ geschaffen werden und das nahegelegene Universitätsklinikum fußläufig angebunden werden.
- Realisierung von drei weiteren Gebäuden für Labore und Gewerbe mit einer Gebäudetiefe von mind. 13,50 m und einer Gesamthöhe von max. 20 m inkl. Technikgeschoss.
- Das umliegende, direkt benachbarte Gewerbegebiet entlang der Cheliusstraße, der Straße Am Friedhof und westlich der Krafft-Ebing-Straße soll nicht überplant werden. Die dort ansässigen Unternehmen des Friedhofsgewerbes (Gärtnereien, Steinmetze, Gastronomie u.ä.) und des hausärztlichen Notfalldienstes sind bei der Entwicklung des MMT Campus entsprechend zu berücksichtigen.

Der Siegerentwurf des Wettbewerbs liegt dem städtebaulichen Konzept zugrunde. In der Beurteilung des Siegerentwurfs durch die Jury heißt es: „Die Verfasser gruppieren vier kraftvolle Baukörper ansprechend gleichberechtigt um den zentralen windmühlenartigen Quartiersplatz. Durch die nuancierten Vor- und Rücksprünge der Baufelder entsteht ein spannungsreiches Wechselspiel von engen Gassen und offenen Plätzen (...)“.

### **4.2 Gebäudestellung und Nutzung**

Das städtebauliche Konzept sieht ein Gebäudeensemble aus vier einzelnen, gleichberechtigten Gebäuden als Punktbebauungen vor, die um einen zentralen Quartiersplatz angeordnet sind. Für die Bebauung sind maximal 4 Vollgeschoße plus Technikgeschoß vorgesehen. Im Vordergrund stehen dabei die städtebauliche Einbindung in die bestehende Situation der umliegenden Gewerbebetriebe sowie die Anbindung an das denkmalgeschützte ehem. Kesselhaus und das Mannheimer Klinikum südwestlich des neuen MMT Campus.

Die geplanten Gebäude beherbergen das Business Development Center (BDC) und drei weitere Gebäude für Medizintechnologie mit Laboren und Reinräumen, Büro- und Seminarräumen sowie ergänzenden Nutzungen.



Abbildung: Städtebauliches Konzept 2015  
Wettbewerbsentwurf des Büros sander.hofrichter architekten GmbH, Ludwigshafen mit Peter Kuhl

#### 4.3 Erschließung

Um eine leistungsfähige Erschließung des neuen MMT Campus zu gewährleisten, soll der südöstliche Teil der Krafft-Ebing-Straße (Planstraße 2) als Hauptzufahrt für die neuen Gebäude ertüchtigt werden. Die bestehende Erschließung des Mischgebietes über die Cheliusstraße wird an der Grenze zum Plangebiet durch eine Wendeanlage beendet. Da der geplante KFZ-Wendehammer am Ende der nordwestlichen Krafft-Ebing-Straße (Planstraße 1) keine Wendemöglichkeit für Feuerwehr, Müllfahrzeuge und große Lieferfahrzeuge erlaubt, soll eine Notbefahrbarkeit am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs gesichert werden. Die bestehende Krafft-Ebing-Straße wird im zentralen Bereich rückgebaut und teilweise nur als Fußgänger- und Radwegeverbindung fungieren. Der ruhende PKW-Verkehr für die Gebäude des Campus wird vollständig in Tiefgaragen mit Zufahrten am Quartiersplatz untergebracht. Im Straßenraum werden öffentliche Stellplätze für PKW hergestellt. Fahrradabstellanlagen sind unter dem Baumdach nordöstlich des Baufelds GE-2 vorgesehen. Eine weitergehende Abwägung der verkehrlichen Belange findet sich in Kapitel III.2 dieser Begründung.

#### 4.4 Grün- und Freiflächen

Zum ehem. Kesselhaus bzw. Klinikum hin öffnet sich ein gut proportionierter, exponiert liegender Vorplatz, der zukünftig eine fußläufige Verbindung des neuen Quartiers mit den Bestandsgebäuden des Klinikums über eine großzügig und hochwertig gestaltete Treppen- und Rampenanlage ermöglichen soll.

Des Weiteren ist ein großzügiger Quartiersplatz vorgesehen, der durch die Stellung der einzelnen Neubauten und ein angrenzendes Baumcluster große räumliche Qualitäten aufweist und die neue ‚Mitte‘ bildet. Die Eingangsbereiche der beiden östlich gelegenen Gebäude bilden ihre ‚Adresse‘ an diesem Platz. Die geplanten flächigen Baumpflanzungen mit darunter angeordneten Fahrradabstellplätzen tragen zur hohen Aufenthaltsqualität des zentralen Bereichs bei.

## **II BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

Die vorangegangenen Machbarkeitsstudien und der Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil sehen für das Areal Büro-, Labor-, Forschungs-, Medizintechnik- und Dienstleistungsflächen vor. Dabei sind auch kleinere Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen sowie kleine Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen für die Beschäftigten des Quartiers vorgesehen. Perspektivisch soll auch eine Nutzung durch produktive Gewerbebetriebe ermöglicht werden, um als Standort für Technologiebetriebe zu bestehen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, Arbeitsplätze in direkter räumlicher Anknüpfung an das Universitätsklinikum Mannheim zu schaffen, wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässige Nutzungen:

Der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen liegt auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Labornutzungen. Diese Festsetzung dient der Deckung der bestehenden Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Technologieflächen.

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird in schalltechnischer Hinsicht auf die in Mischgebieten zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebe beschränkt. Damit wird der Lage des Gebietes in der Nachbarschaft des Klinikums, des Städtischen Hauptfriedhofs sowie der unmittelbaren Nähe zu vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen Rechnung getragen. Die Beschränkung der Zulässigkeit dient dem Lärmschutz.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur im Zusammenhang mit den betrieblichen Erfordernissen der angesiedelten Betriebe zulässig (z.B. Hausmeisterwohnung). Damit wird eine Inanspruchnahme der Fläche durch nicht betrieblich erforderliche Wohnnutzungen, die dem Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen entgegensteht, verhindert.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie die vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen nicht stören.

Unzulässige Nutzungen:

Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen werden von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Emissionen, ihrer potenziell hohen Verkehrserzeugung und ihrer hohen Anforderungen an die Straßenerschließung und ihres hohen Flächenverbrauchs pro Arbeitsplatz nicht für den Geltungsbereich geeignet sind.

Der Ausschluss von Läden und Einzelhandelsbetrieben (außer Kiosken), die keinem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dient insbesondere folgenden Zielen: Vermeidung einer unverträglichen Verkehrsbelastung, Vermeidung einer Gefährdung der vorhandenen Zentrenstruktur, Er-

haltung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt, Sicherung der Flächen im Geltungsbereich für die lt. städtebaulichem Konzept angestrebte Hauptnutzung als Standort für Technologiebetriebe und Büros.

Vergnügungsstätten und Bordelle werden von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um Konflikte mit den Besuchern des nahen Städtischen Hauptfriedhofs und mit den an den Geltungsbereich angrenzenden friedhofsbezogenen Nutzungen (z.B. Bestatter) zu vermeiden.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Baufelder sowie durch die maximal zulässige Geschossfläche begrenzt, welche für jedes Baufeld einzeln festgesetzt wird. Für die Teilbereiche GE-1 bis GE-4 ergeben sich hierdurch rechnerisch folgende städtebauliche Maximalwerte:

- GE-1:.....GRZ I = 0,43; GFZ = 1,64; GF = 6.500 m<sup>2</sup>
- GE-2:.....GRZ I = 0,71; GFZ = 2,73; GF = 5.000 m<sup>2</sup>
- GE-3:.....GRZ I = 0,51; GFZ = 1,90; GF = 6.500 m<sup>2</sup>
- GE-4:.....GRZ I = 0,57; GFZ = 2,15; GF = 5.000 m<sup>2</sup>

Über den gesamten Geltungsbereich beträgt die maximale GRZ I / GFZ: 0,53 / 2,00. Die maximale Geschossfläche beträgt insgesamt 23.000 m<sup>2</sup>.

### 2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ)

Entsprechend der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird im Geltungsbereich eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. In den Teilbereichen GE-1 und GE-2 kann eine weitere Versiegelung bzw. Unterbauung bis zu einer maximalen GRZ von 1,0 zugelassen werden. Zum Ausgleich wurden für diese Bereiche Festsetzungen zum Anpflanzen für eine Hecke und für Bäume getroffen., Damit wird dem Bedarf nach Tiefgaragen und Aufenthaltsflächen auf den Grundstücken Rechnung getragen.

Die Obergrenze der Geschossfläche wird nicht durch eine Verhältniszahl (GFZ) festgesetzt, sondern durch Einschrieb einer maximalen Geschossfläche (GF) in das jeweilige Baufenster. Bezogen auf das Gesamtgebiet liegt die GFZ bei 2,0, also unterhalb der Obergrenze von GFZ = 2,4 nach §17 Abs. 1 BauNVO.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Hauptbaukörper sind auf max. 17,5 m Wandhöhe begrenzt, während an den städtebaulich robusteren Stellen im Bereich GE-1 für die geplanten Aufbauten eine Wandhöhe bis 20 m zugelassen wird:

- Für die viergeschossigen Gebäudeteile wird eine Dachhöhe (Oberkante Gründach) von 16 m angenommen. Auf der Dachfläche sind technische Aufbauten bis 3 m Höhe erlaubt. Um das Erscheinungsbild und die Verträglichkeit zur Umgebung zu sichern, ist ein Rücksprung der technischen Aufbauten von der Fassadefront um 3 m sowie eine Abschirmung durch eine 1,50 m hohe Attika festgesetzt.
- Die 20 m hohen Gebäudeteile im Teilbereich GE-1 sind maximal fünfgeschossig ohne Dachaufbau. Geplant sind hier Gebäudetechnik- / Konferenzräume. Hier sind keine weiteren technischen Dachaufbauten zulässig, um eine Verschattung der benachbarten Wohngebäude zu vermeiden. Untergeordnete Aufbauten z.B. Leitungsführungen mit einem Abstand von 3m zur Außenwand und einer Höhe von maximal 1m sind davon ausgenommen.

Mit den Festsetzungen für die maximale Bauhöhe soll der MMT-Campus als markanter Punkt im Stadtbild Mannheims gesetzt werden; gleichzeitig sollen negative Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen (insbes. die Wohnhäuser) weitgehend vermieden werden. Eine weitergehende Abwägung bezüglich der schutzwürdigen Wohnnutzungen im Anschluss an die geplante Bebauung findet sich in Kapitel III.1.9 dieser Begründung.

### **2.3 Geschosszahl**

Die (teilweise zwingenden) Festsetzungen zur Geschossigkeit sichern ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild der Neubebauung. Durch die Festsetzung der Geschosszahl soll das neue städtebauliche Ensemble als Einheit wirken und sich gleichzeitig gut in die Umgebung eingliedern. Die MMT-Gebäude kommunizieren mit den markanten Hochpunkten „Kesselhaus“ und Wohnbebauung Cheliusstraße (Kreuzung Krafft-Ebing-Straße), die in unmittelbarer Sichtbeziehung zum Plangebiet stehen.

## **3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen**

### **3.1 Bauweise**

Mit der festgelegten abweichenden Bauweise (offene Bauweise) wird das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs (einzelne Punktbebauungen) umgesetzt. Eine Überschreitung der maximalen Baukörperlänge in offener Bauweise von 50 Metern wird zugelassen, um den funktionalen Anforderungen gerecht zu werden.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen anhand der Baugrenzen festgesetzt. Gleichzeitig wird im GE-1 die mögliche Lage für Dachaufbauten durch Baugrenzen eingeschränkt.

Im Plangebiet soll ein Quartiersplatz im Schnittpunkt der Teilbereiche GE-1 bis GE-4 entstehen. Um die gewünschte städtebauliche Qualität des Platzes und der angrenzenden Räume zu sichern, werden die maßgeblichen Raumkanten durch Baulinien festgesetzt. Durch die Möglichkeit, von der Baulinie zurückzuspringen, wird die Flexibilität für die Lage der Baukörper erhöht; eine Genehmigung dieser Ausnahme wird aber von der Sicherung der räumlichen Qualität (durch die Einheitlichkeit des Rücksprungs von der Baulinie) abhängig gemacht.

## **4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Auf den Grundstücksfreiflächen wurde die Anordnung von PKW-Stellplätzen weitestgehend ausgeschlossen, um eine hohe Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer zu sichern. Die notwendigen PKW-Stellplätze für die Nutzungen im Geltungsbereich sollen hauptsächlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Lediglich auf einer Fläche im rückwärtigen Bereich des Baufelds GE-3 werden PKW-Stellplätze durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung zugelassen.

Alle anderen notwendigen Einrichtungen / Nebenanlagen sollen in die Gebäude integriert werden, um ein hochwertiges Erscheinungsbild der Solitärgebäude sicherzustellen. Dies gilt auch für die Rampen der Tiefgaragen, sofern sie nicht auf den dafür vorgesehenen Grundstücksfreiflächen realisiert werden.

Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück sind von den Festsetzungen nicht betroffen; für diese sieht das städtebauliche Konzept eine große Abstellfläche nördlich des Baufelds GE-2 vor.

## 5 Verkehrsflächen

Die Planstraße 1 dient der Erschließung der heutigen nördlichen Krafft-Ebing-Straße, Hausnr. 6 und Hausnr. 8. Die Stichstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 6,30 Metern vorgesehen, weil ihre Erschließungsfunktion nur sehr gering ist. Eine Wendemöglichkeit für PKW besteht am Ende des Stichts. Als alternative Lösung käme eine Wendemöglichkeit auf dem Flurstück 566/1 (Krafft-Ebing-Straße 6) infrage, was aber aufgrund Nichtverfügbarkeit der Fläche nicht weiter verfolgt wurde.

Die Planstraße 2 soll eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Verkehrsteilnehmer anbieten. Da die Verkehrsfläche zudem den geplanten Quartiersplatz quert, wird für sie die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt“ festgesetzt. Die Planstraße 2 ist als Stichstraße geplant und endet im nördlichen Bereich mit einer Wendeschleife.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll in direkter Nähe versickert werden. Dazu ist im zentralen Bereich der Planstraße 2 eine Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die diese Anlage aufnehmen soll. Zudem sind im Verlauf der Planstraßen 1 und 2 weitere Versickerungsflächen im Seitenraum vorgesehen, die nicht zeichnerisch dargestellt wurden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

## 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Dachbegrünung auf Gebäuden und Tiefgaragen dient der Verbesserung des Mikroklimas im Geltungsbereich und seiner Umgebung. Zudem soll ein wirksamer Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser geleistet werden. Die höhere Überdeckung auf den Tiefgaragen soll eine intensive Begrünung der Flächen sowie einen noch weiter gehenden Rückhalt von Niederschlagswasser ermöglichen.

## 7 Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen den beiden geplanten Wendeanlagen soll ein Fahrrecht entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs eingetragen werden, welches die Ausfahrt von LKW (Müllfahrzeug, Post, etc.) aus der nördlichen Krafft-Ebing-Straße ermöglicht, da diese Wendeanlage nur für PKW bemessen ist. Außerdem wird für eine Leitungsverbindung zwischen den Straßenräumen ein Leitungsrecht gesichert, um einen Ringchluss der Versorgungsleitungen zu ermöglichen.

## 8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die am zentralen Platzbereich auf den Teilflächen GE-2 und GE-4 festgesetzten Baumpflanzungen sind ein zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Sie geben dem zentralen Quartiersplatz seine Gliederung und räumliche Fassung. Dementsprechend sind sie in ihrer Lage weitgehend starr fixiert.

Die Baumpflanzungen südlich des Baufelds GE-1 sind hingegen in ihrer Lage flexibler festgesetzt, damit sie je nach Gestaltung der dortigen Platzfläche variiert werden können. Das städtebauliche Konzept sieht die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgargen vor. Das führt zu einer erheblichen Unterbauung insbesondere der kleineren Grundstücke. Damit auch bei einer vollständigen Unterbauung nicht auf Baumpflanzungen verzichtet werden muss, können diese auch ohne Bodenschluss in geeigneten Pflanztrögen mit einem für die festgesetzten Baumarten ausreichend dimensionierten durchwurzelbarem Raum mit Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Vitalität gepflanzt werden



Die Heckenpflanzung an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets schafft entlang der Notstraße (Fahrrecht) einen angemessenen Abstand zu den Nachbargrundstücken. Außerdem befindet sich an dieser Stelle ein kleiner Geländeversprung, der so mit einer Böschung ausgeglichen werden kann.

## **B REGELUNGEN NACH LANDESRECHT**

### **1 Dachformen und Neigungen**

Die Festlegung der zulässigen Dachneigung dient einer Harmonisierung der Dachlandschaft im Gewerbegebiet. Mit der Festlegung auf die Dachform "Flachdach" soll zudem die flächendeckende Begrünung der Dachflächen ermöglicht werden.

Die Reglementierung der technischen Aufbauten auf dem Dach dient der Sicherung eines hochwertigen Erscheinungsbilds der Gebäude. Insbesondere die Fernwirkung ist aufgrund der Höhe der Gebäude beachtlich.

### **2 Werbeanlagen und Einfriedungen**

Die Möglichkeit der Errichtung von Werbeanlagen geht mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher. Werbeanlagen können auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Bebauung und die Nähe zum Städtischen Hauptfriedhof begründen daher die Notwendigkeit, Werbeanlagen in Ihrer Zulässigkeit einzuschränken.

- Fremdwerbung, d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind, wird ausgeschlossen, eine solche ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
- Werbeanlagen sind nur soweit zuzulassen, sofern sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten, d.h. unterhalb der realisierten Gebäudehöhe bleiben. Dies sichert insbesondere eine verträgliche Ansicht vom Friedhofsgelände, zumal eine Werbeanlage über Dachhöhe fast ausschließlich von dort aus sichtbar wäre.
- Die Werbeanlagen werden in ihrer Art, ihrer Flächenausdehnung und Schriftgröße begrenzt, da aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation keine Fernwirkung erzielbar ist. Damit soll eine Dominanz der Werbeanlage über die bauliche Anlage vermieden und ein hochwertiges, harmonisches bauliches Ensemble gefördert werden. Der Ausschluss von Werbetürmen bzw. Werbepylonen bezieht sich nicht auf Wegeleitsysteme.

### **3 Einfriedungen und Abschirmung von Abfallbehältnissen**

Damit eine Umsetzung des städtebaulichen Grundgedankens "Campusgelände" für alle Investoren im Plangebiet garantiert ist, soll eine Einfriedung der privaten Grundstücksflächen nur zur Grenze des Geltungsbereichs hin zugelassen werden. Außerdem sollen Abfallbehältnisse, die nicht zur Möblierung der Freiflächen gehören, in die Gebäude integriert werden. Ziel dieser Festsetzungen ist die Sicherung einer sehr hohen Freiraumqualität, die für die räumliche Qualität des Gewerbegebiets im Sinne des städtebaulichen Konzepts von überragender Bedeutung ist.

### III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1 Umweltbelange

##### Beschreibung Planungsgebiet

Das Planungsgebiet für den Bebauungsplan zum „Mannheim Medical Technologie Campus“ befindet sich in zentraler Lage des Stadtgebietes von Mannheim. Das weitere Umfeld gliedert sich dabei wie folgt:

Westlich und südlich wird das Plangebiet eingerahmt vom Städtischen Hauptfriedhof. Östlich befindet sich der Komplex des Universitätsklinikums. Im Norden schließt sich eine überwiegend gewerblich genutzte Fläche an.

Direkt angrenzend an die Planungsfläche sind gewerblich genutzte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad (Gärtnerei) sowie Wohn- und Gewerbegebäude mit geringem Grünflächenanteil. Kleinflächig sind auch intensiv gärtnerisch genutzte Ackerflächen (Baumschulflächen) im benachbarten Umfeld vertreten.

Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine nicht mehr in Nutzung befindlichen Fläche welche ursprünglich Teil der Betriebsfläche einer Gärtnerei war. Der zentrale Bereich dieser Fläche wurde dabei von Gewächshäusern und Betriebsgebäuden eingenommen. Im Zuge der Stilllegung dieses Bereichs wurden die Gebäude und Gewächshäuser rückgebaut. Die versiegelte Fläche des ehemaligen Bewässerungsbeckens (ca. 100 m<sup>2</sup>) ist als Rest dieser Bebauung noch vorhanden.

#### 1.1 Umweltaspekt Boden (vgl. Bericht RT-Consult GmbH vom 2.12.2015)

##### Bestandsaufnahme

Im Gelände wurden oberflächennah zunächst Mutterboden und/oder Auffüllungen angetroffen. Mitunter ist auch der Mutterboden, der bis zu 40 cm mächtig ist, zumindest teilweise aufgefüllt. Im Wesentlichen haben diese Böden einen sandigen Charakter mit unterschiedlichem Feinkorngehalt. In den Auffüllungen sind bereichsweise Fremdbestandteile wie Ziegel, Bauschutt, Keramikbruch, Blumentopfscherben, Schlacke, Beton usw. vorhanden. Die Mächtigkeit der Auffüllungen variiert bis max. 1 m. Die Unterkante der Auffüllungen liegt max. in ebendieser Tiefe. Im oberen Meter liegt generell eine lockere Lagerung vor.

Unterhalb der Auffüllungen folgen nahezu ausschließlich sandige Böden mit unterschiedlichem Feinkorngehalt. Während die oberen max. 2 m z.T. feinkornreiche Sande vorhanden sind, sind die unteren Sande eher feinkornarm oder auch feinkornfrei. Bis etwa 2 m Tiefe ist die Lagerungsdichte locker bis mitteldicht, darunter durchgängig dicht.

Die Fahrbahn der Krafft-Ebing-Straße besitzt eine dünne Schwarzdecke (3 cm), die auf einer dünnen Schotterlage aufliegt. Darunter folgen aufgefüllte Sande.

Die Schwarzdecke Krafft-Ebing-Straße ist als pechhaltiger Straßenaufbruch (gefährlicher Abfall) einzustufen. Hinweise zum Arbeitsschutz sind der Bodenuntersuchung zu entnehmen.

##### Bestandsbewertung

Das Mutterbodenmaterial stellt keinen gefährlichen Abfall dar. Auch die untersuchten Bodenmaterialien stellen in Baden-Württemberg keinen gefährlichen Abfall dar.

Bei dem untersuchten Material der Schwarzdecke der Krafft-Ebing-Straße handelt es sich teilweise um pechhaltigen Straßenaufbruch, der gleichzeitig gefährlichen Abfall darstellt. Es ist zu empfehlen, die gesamte Fahrbahn als pechhaltigen Straßenaufbruch (gefährlicher Abfall) einzustufen.

#### Auswirkungen

Mit der geplanten Neubebauung werden die Flächen bis zu ca. 60% überbaut und bis zu ca. 90% unterbaut oder versiegelt bzw. befestigt. Die geplante Flächenversiegelung beträgt ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Es sind keine über den rechtsgültigen Zustand hinaus gehenden Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes zu erwarten. Als Ausgleich für die zulässige vollflächige Versiegelung der Teilbereiche GE-1 und GE-2 werden Baumpflanzungen festgesetzt.

Durch die Sanierung der Oberfläche der Krafft-Ebing-Straße wird die Altlastensituation im Plangebiet verbessert.

## **1.2 Umweltaspekt Wasser**

#### Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Vorfluter bzw. Oberflächengewässer (auch nicht temporärer Art) vor. Niederschlagswasser wurde bislang größtenteils auf den Freiflächen versickert.

Im Bereich der geplanten Bebauung stehen bereits oberflächennah sandige Böden an, die allerdings in den oberen 1 – 2 m einen erhöhten Feinkornanteil aufweisen. Hier liegen die Durchlässigkeiten im unteren Grenzbereich. Die darunterliegenden feinkornarmen Sande hingegen liefern geeignete Voraussetzungen für planmäßiges oberflächennahes Versickern von Wasser.

Wasserrechtliche Restriktionen, z. B. durch Überschwemmungsgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Es handelt sich im Planungsgebiet um grundwasserferne Standorte. Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde an keiner der Probestellen Grundwasser erbohrt. Die Versickerungsleistung ist für die umliegenden Löss- bzw. Lösslehmböden als gering einzustufen. Auch für die anthropogen veränderte Gewerbefläche ist davon auszugehen, dass die in Tiefen ab 3,00 m auftretenden Tonschichten eine Versickerung von Niederschlagswasser erschweren. Kleinräumig können jedoch aufgrund der baulich bedingten Umschichtungen davon abweichende Standortverhältnisse vorliegen.

#### Bestandsbewertung

Im oberflächennahen Bereich (1 - 2 m) liegen nur mäßige Verhältnisse für die Versickerung vor. Durch eine Anbindung an die darunter liegenden Schichten sind aber gute Versickerungsmöglichkeiten gegeben.

Ausgehend von einer Geländehöhe von im Mittel ca. 97,8 mNN wird selbst bei Grundwasserhöchstständen noch ein Flurabstand von > 6-7 m vorliegen.

#### Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden wirksame Maßnahmen des Niederschlagswasser-Managements entsprechend der geplanten Gewerbenutzung ergriffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach Prüfung der konkreten örtlichen Verhältnisse möglich und sollen nach den Regelungen des Wasserhaushaltsge-

setzes wahrgenommen werden. Für die Bereiche GE-3 und GE-4 Gebäude ist aufgrund der Lage der Baufenster und der Größe der Grundstücke eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Allerdings steht die Versickerung von Niederschlagswasser in einem Gewerbegebiet unter dem Genehmigungsvorbehalt der Unteren Wasserschutzbehörde. Auch gibt es in den Bereichen GE-1 und GE-2 mehrere Restriktionen für eine Versickerung; hier sollen Tiefgaragen entstehen, und die Freibereiche sollen als Plätze für die Besucher begehbar sein. Wenn Versickerungsflächen zu nahe an der Hangkante zum Kesselhaus angelegt werden, könnte dort Wasser austreten.

Es wird davon ausgegangen, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Bereichen GE-1 und GE-2 nicht möglich ist. Durch die festgesetzte Begrünung der Dächer wird der Anfall von Niederschlagswasser jedoch bereits reduziert.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geplanten Neubebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten, die über den rechtlich zulässigen Zustand hinausgehen. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser hat.

### **1.3 Umweltaspekt Kampfmittel**

#### Bestandsaufnahme

Für das o.g. Objekt wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

- Bombardierung mit Sprengbomben - ja
- Bebauung zerstört (luftsichtig) - ja
- Flakstellung - nein
- Grabensysteme, Stellungslöcher - nein

#### Bestandsbewertung

Teilbereiche des Untersuchungsgebiets wurden 1943 und im Mai 1944 mit Sprengbomben bombardiert. Zumindest in den bombardierten Bereichen kann das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden, dort sind Vorortmaßnahmen zu empfehlen.



Kampfmittel: Luftbilddauswertung, Stand 9.12.2015

Die Luftbilddauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

### Auswirkungen

Bei Abbruch, Räum- und Baumaßnahmen eine Prüfung und Begleitung durch Fachleute des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich.

## 1.4 **Umweltaspekt Klima / Luft**

### Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet "Mannheim Medical Technology Campus" befindet sich im Bereich der Neckarstadt-Ost und grenzt in nordöstlicher Richtung an das bestehende Klinikums-Areal an. Thermisch betrachtet liegt es zudem am Rande einer „Wärmezunge“, die von der Innenstadt ausgeht, bis zur Vogelstang reicht und in die mehrere „Wärmeinseln“ eingelagert sind (Wohlgelegen, Käfertal, Vogelstang). Diese Wärmeinseln weisen dabei ein 5-6 °C höheres Temperaturniveau auf als der Käfertaler Wald oder auch die Feudenheimer Au. Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kommt es während austauscharmer Strahlungswetterlagen, die durch fehlenden Luftaustausch und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind, wiederholt zu thermischen und bioklimatischen Belastungen.

Gleichzeitig ist die Lage des "Mannheim Medical Technology Campus" auch noch durch die Lage zwischen den beiden Grünzügen Nord und Nordost bestimmt. Es befindet sich nämlich an einer Stelle, an der sich Herzogenriedpark und Hauptfriedhof fast berühren und es dort zu einer „Einschnürung“ der „Wärmezunge“ kommt.

### Bestandsbewertung

Bei der Annäherung an den jeweiligen Grünzug ist in Richtung Grünzug-Nordost ein sehr viel stärkeres „Wärmeinsel-Kliff“ zu konstatieren als in Richtung Grünzug-Nord. Eine Hauptursache hierfür ist in der unterschiedlichen klimaökologischen Leistungsfähigkeit der beiden Grünzüge zu sehen. Während der Grünzug-Nord, aufgrund seiner geringen Breite, mit seinen – relativ geringen - Positivwirkungen weitgehend auf sich selbst beschränkt bleibt, kann der Grünzug-Nordost in die benachbarte Bebauung hineinwirken. Besonders gut sind diese Wirkungen, aufgrund der an den Grünzug angrenzenden Baukörperstrukturen, in Vogelstang, Wallstadt und Feudenheim zu beobachten. Diese weisen daher alle nur ein schwach ausgeprägtes Wärmeinsel-Zentrum auf. Dort jedoch, wo zum einen der Versiegelungsgrad recht hoch und zum anderen eine Massierung von Hochbauten festzustellen ist, wie im Gewerbegebiet Wohlgelegen oder im Bereich des Klinikums, können diese temperatursenkenden Wirkungen nicht in der gewünschten Form in die Bebauung eindringen und es kommt zur Entstehung eines Wärmeinsel-Kliffs. Alle Aspekte, positive wie negative zusammen, bedingen insgesamt aber noch eine „mittlere bioklimatische Belastung“. Dies ist in Anbetracht der Nähe zur Innenstadt noch eine recht gute Beurteilung.

Dennoch sollte sich, aufgrund dieser thermischen und bioklimatischen Vorbelastungen in der Neckarstadt-Ost, dieser Ist-Zustand nicht weiter verschlechtern. So findet sich in der Stadtklimaanalyse 2010 das Fazit: „Werden in diesem Teilbereich (Anm.: gemeint ist das Planungsgebiet) bauliche Neustrukturierungen angedacht, ist die offene räumliche Verknüpfung zwischen Ausgleichs- und Wirkungsraum zu erhalten“.

### Auswirkungen

Das Bebauungskonzept des "Mannheim Medical Technology Campus" entspricht nun mit seiner offenen Struktur in vorbildlicher Weise diesem Vernetzungsgedanken. Durch die offene Bauweise wird etwa gewährleistet, dass die Belüftung der innenstadtnäheren Bereiche über den Grünzug-Nordost weiter funktioniert. Optimierungen sind jedoch noch möglich und lassen sich etwa durch eine noch stärkere Durchgrünung des Gebietes sowie eine Dachbegrünung erzielen. Durch die insgesamt nur mittelhohe Bebauung und die Abstände zwischen den Gebäuden, dürften sich Diskomfortzonen aufgrund zu hoher Windgeschwindigkeiten in Verbindung mit Verwirbelungen an den Gebäudekanten nur bei Extremsituationen herausbilden. Durch entsprechende Windbreaker an den Gebäudeecken lassen sich aber auch diese Effekte minimieren.

Sollten diese Rahmenbedingungen eingehalten werden, ergeben sich aus klimaökologischer Sicht keine erheblichen nachteiligen klimaökologischen Auswirkungen.

## **1.5 Umweltaspekt Pflanzen (vgl. Biotopbeschreibung, Büro GefaÖ, Stand 07.07.2016)**

### Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Geltungsraum des Bebauungsplans bzw. in dessen näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen (Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete). Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind für diesen Bereich ebenfalls nicht ausgewiesen.

### Biotoptypen-Bestand (Bestandsaufnahme)

Im Juni 2016 wurde das geplante Gebiet hinsichtlich des Biotoptypen-Bestandes und unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim kartiert. Die Biotoptypen dieser Fläche gliedern sich entsprechend den Nährstoff- bzw. Humusgehalten und Feuchtigkeitsverhältnissen des Bodens sowie der aktuellen Pflege (Mahd):



Der westliche Abschnitt (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) weist bessere Bodeneigenschaften auf und wird insbesondere bezüglich Nährstoffversorgung anspruchsvolleren Arten besiedelt: Häufig vorkommend sind: *Bromus hordeaceus*, *Mathcaha discoidea*, *Matricaria recutita*, *Convolvulus arvensis*, *Malva neglecta* und *Geranium pusilum*.

Der mittlere Abschnitt der Fläche (ca. 2.000 m<sup>2</sup>), im Bereich der ehemaligen Betriebsgebäude und Gewächshäuser, ist stärker nährstoffgeprägt und wird dominiert von Distelarten (*Cirsium vulgare*, *Cirsium arvense*, *Carduus acanthoides*). Als weitere Arten sind hier anzutreffen: *Galium aparine*, *Silene latifolia*, *Bryonia dioica* und *Solanum dulcamara*. Da dieser Bereich nicht gemäht wird, kommt es zusätzlich zu einem Gehölzanflug mit vorwiegend neophytischen Arten: *Buddleja davidii*, *Ailanthus altissima* und *Sambucus nigra*. Im südlichen Randbereich dieser Fläche, mit einem höheren Schuttanteil im Boden, hat sich ein Bestand trockenangepasster Ruderalarten ausgebildet: *Hypericum perforatum*, *Melilotus officinalis*, *Reseda lutea*, *Medicago lupulina* und *Papaver dubium* sind hier als charakteristische Arten vertreten.

Nährstoffarmer und auch trockener ist der östliche Bereich der Fläche (ca. 4.000 m<sup>2</sup>). Der insgesamt artenarme Bestand wird hier dominiert von der ruderalen Grasart *Vulpia myuros*. Weitere Arten sind *Bromus tectorum* (randlich), *Trifolium arvense*, *Potentilla argentea* und *Oenothera biennis*. Der Bewuchs ist niedrig und bildet einen geschlossenen Bestand. Offene Sandflächen sind nur kleinflächig im Bereich von Kaninchenbauten vorhanden. Als charakteristische Art der kalkfreien Sandrasen ist darüber hinaus *Filago arvensis*, insbesondere im nördlichen Abschnitt dieser Teilfläche, zerstreut vertreten. Weitere Arten aus dem Spektrum der Sandrasen sind nicht anzutreffen. Am südöstlichen Rand dieses Abschnitts geht der Bestand in einen besser nährstoffversorgten fettwiesenartigen Bewuchs, mit *Arrhenatherum elatius* als dominierender Art, über.

Außer dem Gehölzanflug im mittleren Bereich der Brachfläche mit überwiegend neophytischen Arten sowie von zwei Einzelsträuchern (*Euonymus europaeus*) im östlichen Bereich befindet sich im zentralen Bereich eine einzelstehende Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*). Der Baum zeigt im gesamten Kronenbereich deutliche Schäden (Zurücksterben von Ästen /Trieben, Braunfärbung von Nadeln).

Als randliche Begrenzung der Fläche besteht zur Krafft-Ebing-Straße ein dichter Gehölzstreifen mit Ziersträuchern (*Forsythia x intermedia*) in die durch Gehölzanflug Baum- und Straucharten der Umgebung (*Buddleja davidii*, *Ailanthus altissima*, *Acer pseudoplatanus*) eingedrungen sind. Im Nordosten der Fläche bilden Ziersträucher (*Thuja spec*, *Syringa spec.*) eine lückige Hecke. Daran anschließend ist nach Süden hin ein feldgehölzartiger Bestand mit einem höheren Anteil naturraumfremder bzw. nicht heimischer Arten ausgebildet. Bestandsbildende Arten sind hier: *Celtis australis*, *Ulmus spec.* und *Acer platanoides*. Weitere Arten sind *Ailanthus altissima*, *Juglans regia* und *Prunus cerasifera*. Als Gehölze im Unterwuchs kommen *Sambucus nigra*, *Ligustrum vulgare*, *Rosa spec.* sowie *Hedera helix* vor.

Weitere kleinflächige, durch die Planung tangierte Biotopstrukturen befinden sich entlang der Krafft-Ebing-Straße. Es handelt sich um eine Ziergehölz-Hecke (*Thuja spec*, *Prunus laurocerasus*) (Betriebsgelände Gärtnerei Kocher), sowie einen geschotterten Parkplatz mit randlicher Trittpflanzen-Vegetation im Nordwesten der Brachfläche.

#### Bestandsbewertung

Für den vorgefundenen Biotoptypen-Bestand ergibt sich folgende Bewertung:

Der Brachfläche kann für die stärker nährstoffbetonten Teilflächen (westlicher und mittlerer Bereich sowie südlicher Abschnitt des östlichen Teilbereichs) eine **mittlere** Bedeutung für dieses Schutzgut zugesprochen werden. Als **mittel bis hoch** zu bewerten

ist die initiale Sandrasenbildung im östlichen Bereich der Brachfläche. Da neben der Rote Liste Art1 Filago arvensis (Gefährdungsstatus RL Baden-Württemberg: 2/stark gefährdet; Gefährdungsstatus Region Oberrhein: 3/gefährdet) keine weiteren schutzwürdigen Sandrasenarten auf der Fläche vorhanden sind und der weitere Artenbestand eher ruderale Vegetationsaspekte zeigt, ist eine höhere Bewertung dieser Teilfläche im derzeitigen Zustand nicht angezeigt.

Bei den Gehölzen im Plangebiet kann dem feldgehölzartigen Bestand im südöstlichen Bereich des Planungsraums eine **geringe bis mittlere** Bedeutung zugesprochen werden. Die Bewertung ergibt sich vor allem aufgrund des hohen Anteils naturraumfremder Arten. Die weiteren Gehölzbestände haben aufgrund ihres hohen Ziergehölzanteils nur eine **geringe** Bedeutung für das Schutzgut Biotope. Ebenfalls als **gering** zu bewerten ist der Trittpflanzenbestand im Bereich des geschotterten Parkplatzes.

**Sehr geringe bzw. keine** Bedeutung als Standort für Pflanzen haben die Schotterflächen bzw. versiegelten Flächen des Plangebietes.

Bäume, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Baumart	Stammumfang	Baumschutzsatzung	Entfall nach Konzept	Bemerkung
Pinus sylvestris	120 cm	1	1	
Ulmus spec.	2x90 cm	1		mehrstämmig
Ulmus spec.	2x65 cm	1		mehrstämmig
Celtis australis	90 cm	1		
Celtis australis	85 cm	1		
Celtis australis	70 cm	1		
Celtis australis	65 cm	1		
Celtis australis	65 cm	1		
Acer platanoides	65 cm	1		
Ailanthus altissima	65 cm	1		
Prunus cerasifera	120 cm	1		
Juglans regia	90 cm	1		mehrstämmig

Tabelle: Im Planungsgebiet befindliche Bäume, die der Baumschutzsatzung Mannheims unterliegen (bei mehrstämmigen Exemplaren wurden alle Stämme erfasst, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen.)

### Auswirkungen der Planung

Von den in der Tabelle aufgeführten Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, ist die Waldkiefer (Pinus silvestris) direkt vom Straßenbau und der Umplanung betroffen und muss entfernt werden. Die übrigen Bäume befinden sich im Grenzbereich zu den Nachbarn und sind damit nicht direkt von den zukünftigen Bauflächen betroffen. Eine Erhaltung ist abhängig vom Zustand der Bäume und der jeweiligen Freiraumkonzeption möglich. Nach den Vorgaben des 13a BauGB ist planungsrechtlich kein Ausgleich erforderlich. Im nachgelagerten Verfahren zur Erteilung der Fällgenehmigung wird geklärt, in welchem Umfang Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzsatzung erforderlich sind. Falls planintern umsetzbar, sollte bei einem Ersatz entsprechend dem Bestand eine feldgehölzartige Struktur (Bäume in engem Pflanzabstand mit Strauchunterwuchs) geschaffen werden.

Als kompensatorischer Ansatz für die Inanspruchnahme des höherwertigen Offenlandbereichs (initiale Sandrasenfläche) sind Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt. Hierdurch lassen sich dauerhaft artenreiche und mit dem Bestand in seiner Wertigkeit vergleichbare Biotoptypen (Magerrasen) herstellen.

Durch die Festsetzung von Pflanzstandorten für das Anpflanzen von Bäumen werden insgesamt 19 Bäume die Platzbereiche zwischen den Gebäuden beleben. Entlang der Nachbargrenze des BDC ist eine Hecke mit ca. 65m Länge zu pflanzen.

Baumbestand	12 Bäume
Fällung erforderlich	1 Baum
Neupflanzung gem. Festsetzung	19 Bäume

## 1.6 **Umweltaspekt Tiere (vgl. Biotopbeschreibung, Büro GefaÖ, Stand 07.07.2016)**

### Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Situation werden durch das Vorhaben keine Schutzgebiete für wildlebende Tiere und Pflanzen gemäß der FFH-Richtlinie (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete nach EU- Richtlinie (SPA), Naturschutzgebiete (NSG) sowie gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW) tangiert.

### Bestandsaufnahme

Im Jahr 2015 wurde das Plangebiet auf Vorkommen von geschützten Tierarten untersucht. Zusätzlich wurde im Frühjahr/Frühsummer 2016 die Avifauna kartiert (siehe saP GefaÖ GmbH 2016).

Insgesamt wurden im Rahmen der Vogelkartierung 24 Arten im Untersuchungsgebiet und angrenzendem Umfeld nachgewiesen. Im eigentlichen Untersuchungsgebiet wurden 22 Arten erfasst. Davon waren 8 Arten Brutvögel und 14 Arten wurden als Nahrungsgäste kartiert.

Als Brutvögel konnten im Untersuchungsgebiet die Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) und die Kohlmeise (*Parus major*) beim Füttern von Jungvögeln beobachtet werden. Amsel (*Turdus merula*), Girlitz (*Serinus serinus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) wurden im Untersuchungsgebiet mit Brutverdacht erfasst. Von diesen Arten wird der Girlitz auf der Roten Liste Baden-Württemberg in der Vorwarnliste geführt.

Unter den Nahrungsgästen im Untersuchungsgebiet ist der Grünspecht (*Picus viridis*) nach BNatSchG/ BArtSchV streng geschützt, der Mäusebussard (*Buteo buteo*) wird im Anhang A der EU-ArtSchV aufgeführt und gilt damit nach BNatSchG ebenfalls als streng geschützt. Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*) und Star (*Sturnus vulgaris*) werden auf der Roten Liste Baden-Württemberg in der Vorwarnliste geführt; Haussperling und Bluthänfling auch auf der Roten Liste Deutschlands in der Vorwarnliste.

In den direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereichen wurden Grünfink (*Carduelis chloris*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) als Brutvögel beim

Füttern von Jungvögeln beobachtet. Die Arten Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Girlitz (*Serinus serinus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Star (*Sturnus vulgaris*) wurden mit Brutverdacht erfasst. Der Haussperling wird in den Roten Listen für Deutschland und Baden-Württemberg jeweils auf der Vorwarnliste geführt, der Girlitz und der Star auf der Vorwarnliste in Baden-Württemberg.

Insgesamt kommt dem Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der Anzahl der revierbildenden Arten und der Nahrungsgäste, dem Vorkommen von geschützten und in Roten Listen aufgeführten Arten, der Gebietsgröße und der Ausbildung der Lebensräume eine mittlere avifaunistische Bedeutung zu. In dem geplanten Bebauungsplan-gebiet sind lediglich drei Brutreviere (je eines von Amsel, Grünfink und Rotkehlchen) betroffen. Allerdings geht durch die Bebauung die offene Fläche in diesem innerstädtischen Stadtteil verloren, die ein wichtiges Gebiet für die Nahrungssuche verschiedener Vogelarten darstellt, die z.T. im direkten Umfeld brüten.

Im Rahmen der Erfassung weiterer Artengruppen im Jahr 2015 für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung konnten auf dem Gebiet für den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlich relevante Art nachgewiesen werden. Dabei wurde auf Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) geachtet. Auch bei den Insekten (Heuschrecken und Tagfalter) wurden keine streng geschützte Arten nachgewiesen werden. Auch bietet das Gelände des Bebauungsplans keine Strukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum bzw. Fortpflanzungsstätte geeignet gewesen wären.

Somit ist das Areal des Bebauungsplan für die Tierwelt in der Bewertung als **gering** zu beurteilen.

#### Auswirkungen auf die Planung

Da keine streng bzw. besonders geschützte Tierarten auf der Fläche des B-Planes ‚MMT-Campus‘ bei der im September 2015 durchgeführten Kartierung nachgewiesen wurden, sind keine artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF bzw. FCS) durchzuführen.

Mögliche Fällarbeiten von Bäumen und Gehölzen sind an die Zeiten der Quartiernutzung durch Vögel anzupassen, d. h. Fällung außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 01. März und dem 31. September.

Der eingriffsbedingte Verlust von Fortpflanzungsstätten soll durch Neugestaltung oder Optimierung von Lebensräumen innerhalb und im Umfeld des Vorhabenbereichs ausgeglichen werden. Durch die Neupflanzung von Bäumen und Anbringung von Nisthilfen soll der potenzielle Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten ausgeglichen werden.

Dazu sollen für die Arten Kohlmeise und Blaumeise insgesamt mindestens 5 geeignete Nisthilfen an geeigneten Standorten angebracht werden, um den Timelag auszugleichen, bis die anzupflanzenden Bäume ausreichende Nistmöglichkeiten bieten.

Im Rahmen der einzelnen Vorhabenplanungen soll geprüft werden, ob zusätzliche Nisthilfen, z.B. für Mauersegler und Schwalben, auf freiwilliger Basis angebracht werden können.

## **1.7 Umweltaspekt Orts- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion**

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Gelände war bis vor kurzer Zeit mit Gewächshäusern bebaut und gärtnerisch genutzt. Im aktuellen Zustand hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich einer öffentlichen Erholungsfunktion und des landschaftlichen oder städtebaulichen Erscheinungsbildes keine besondere Bedeutung. Das Gelände ist geprägt durch ein funktionales Umfeld, eine mangelnde Erschließung und eine eingeschränkte Zugänglichkeit.

### Auswirkungen

Durch die Neubebauung entsteht ein Gewerbegebiet mit eigenem Charakter. Das bereits bestehende Gewerbegebiet wird um neue Baustrukturen erweitert, die dem Ortsbild an dieser Stelle eine eigenständige, das Gebiet prägende Baustruktur hinzufügt. Dies steht in Einklang mit der großen Bedeutung des geplanten MMT Campus für den Stadtteil und die Gesamtstadt.

Die geplante Bebauung überragt die umgebende Gewerbebestruktur in Höhe und Gestalt; im nahen Umfeld des Plangebiets sind aber durchaus noch höhere Gebäude vorhanden, die mit den geplanten Baukörpern kommunizieren können.

## **1.8 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter**

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs grenzt das Grundstück des Klinikums Mannheim mit dem denkmalgeschützten ehem. Kesselhaus und der ebenfalls denkmalgeschützten ehem. Desinfektionsanstalt an. Beide Gebäude sind nicht mehr in den Klinikumsbetrieb eingebunden und sollen in absehbarer Zeit umgenutzt werden.

### Auswirkungen

Durch den räumlich eigenständigen Standort des geplanten MMT Campus im "Rückraum" des ehem. Kesselhauses (von der Röntgenstraße aus gesehen) wird die Bedeutung der Bedeutung des Denkmals gerecht und verbessert die Möglichkeiten dessen zukünftiger Nutzung.

## **1.9 Umweltaspekt Mensch und Gesundheit**

### Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung

Der Bebauungsplan 32.3.1 „Mannheim Medical Technology Campus“ (MMT Campus) überplant Teilbereiche des Bebauungsplans 32.3 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Cheliusstraße, Straße Am Friedhof und Röntgenstraße in Mannheim-Wohlgelegen“. Geplant ist zukünftig die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 32.3.1 ist darin derzeit ein „Sondergebiet Klinikum“ festgesetzt.

In der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans MMT Campus ist an der Ecke Cheliusstraße/Krafft-Ebing-Straße ein Mischgebiet und südwestlich ein Sondergebiet Klinikum festgesetzt. Im restlichen Bereich angrenzend an das Plangebiet setzt der Bebauungsplan 32.3 ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich mehrere Gebäude mit Wohnnutzung. Hier ist die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes zu Grunde zu legen. Für die bestehenden Wohngebäude Ecke Cheliusstraße/Krafft-Ebing-Straße ist die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes anzusetzen.

Die Wohnnutzungen im Anschluss an die geplante Bebauung sind sowohl hinsichtlich der Immissionen aus dem Plangebiet als auch hinsichtlich einer möglichen übermäßigen Verschattung schutzwürdig.

In dem Sondergebiet Klinikum befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Wäscherei und des Kesselhauses der städtischen Krankenanstalten, die heute als Nutzbau der Universitätsmedizin Mannheim genutzt werden. Hier sind Labore, Werkstatt und Büronutzungen der Universitätsmedizin Mannheim untergebracht.

#### Auswirkungen (1) - Zulässige Nutzung

Der Bebauungsplan überplant Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplans 32.3., die derzeit noch als „Sondergebiet Klinikum“ festgesetzt sind und direkt an gewerblich genutzte Flächen angrenzen. Eine Klinikumsnutzung wäre an dieser Stelle aufgrund der gewerblich geprägten Nachbarschaft eher problematisch; insofern trägt die aktuelle Planung zur planerischen Konfliktbewältigung bei.

#### Auswirkungen (2) - Abstände und Verschattung

Die Festsetzungen der Baugrenzen und der maximale Bauhöhe berücksichtigen daher die Lage der vorhandenen Wohngebäude. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass zu Wohngebäuden die Abstände von 0,4 h, die nach § 6 Abs. 5 Landesbauordnung (LBO BW) für Wohngebiete maßgeblich wären, eingehalten werden. Damit ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzungen in den angrenzenden Misch- und Gewerbeflächen zu erwarten.

#### Auswirkungen (3) - Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Südwestlich des Plangebiets verläuft die Röntgenstraße mit einem Verkehrsaufkommen von rund 30.000 Kfz (DTV). In der Lärmkartierung werden für den südwestlichen Rand des Plangebiets Verkehrslärmbeurteilungspegel von 55 bis 60 dB(A) ( $L_{den}$ ) ganztags berechnet. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wurden Pegel von weniger als 55 dB(A) ( $L_{den}$ ) ganztags sowie weniger als 50 dB(A) ( $L_{night}$ ) in der Nacht berechnet.

Geplant ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden nicht überschritten. Lärmkonflikte durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen (4) - Pegelzunahme durch den planbedingten Zusatzverkehr auf bestehenden Straßen in der Umgebung des Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Beurteilung der Pegelzunahme durch den planbedingten Zusatzverkehr erfolgt in Anlehnung an die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur wesentlichen Änderung einer Straße. Demnach ist eine Änderung in ihrem Anwendungsbereich - dem Bau oder die wesentliche Änderung einer Straße - dann wesentlich, wenn die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden und die Pegelerhöhung gerundet 3 dB(A) und mehr beträgt. Die Änderung ist auch dann wesentlich, wenn der Verkehrslärmbeurteilungspegel den Wert von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts erstmals erreicht oder von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weitergehend erhöht wird. Dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Krafft-Ebing-Straße, welche über die südlich angrenzende Straße „Am Friedhof“ an die Röntgenstraße angeschlossen ist. Eine Erschließung über die Cheliusstraße ist nicht vorgesehen. Die Bebauung nördlich

der Straße „Am Friedhof“ ist im Bebauungsplan 32.3 der Stadt Mannheim als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Südlich der Straße befindet sich der städtische Hauptfriedhof.

Westlich der Röntgenstraße befindet sich das Klinikum, östlich der Röntgenstraße zwischen der Straße „Am Friedhof“ und der Cheliusstraße befindet sich die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Wäscherei und des Kesselhauses der städtischen Krankenanstalten, die heute als Nutzbau der Universitätsmedizin Mannheim genutzt werden.

Zwischen der Cheliusstraße und der Käfertaler Straße befindet sich das Gebäude der alten Brauerei Mannheim, welches heute als Geschäfts- und Bürogebäude genutzt wird. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich eine Gewerbliche Baufläche dar.

In der verkehrlichen Voruntersuchung und Planungsempfehlung zum MMT Campus (Köhler&Leutwein, Juni 2015) wurden für den Basisfall für den Abschnitt der Röntgenstraße zwischen der Straße „Am Friedhof“ und der Cheliusstraße rund 28.000 Kfz und für den Abschnitt zwischen Cheliusstraße und Käfertaler Straße rund 34.000 Kfz prognostiziert. Für den Planfall mit Campus werden für die Röntgenstraße zusätzliche Verkehrsmengen von rund 600 Kfz prognostiziert. Bei einer Belastung von 28.000 bzw. 34.000 Kfz auf der Röntgenstraße Straße führt der Zusatzverkehr von 600 Kfz zu keiner relevanten Pegelerhöhung von 3 dB(A). Für die Gebäude außerhalb der Gewerbegebiete (insbesondere die Klinikgebäude südwestlich der Röntgenstraße) sind nach der Lärmkartierung der Stadt Mannheim keine Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten, welche die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschreiten würden.

In Anlehnung an die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur wesentlichen Änderung einer Straße sind damit auf den bestehenden Straßen in der Umgebung des Pangebiets aufgrund des planbedingten Zusatzverkehrs keine relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten.

#### Auswirkungen (5) - Gewerbelärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets

Der Bebauungsplan 32.3.1 „Mannheim Medical Technology Campus“ (MMT Campus) überplant Teilbereiche des Bebauungsplans 32.3 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Cheliusstraße, Straße Am Friedhof und Röntgenstraße in Mannheim-Wohlgelegen“. Geplant ist zukünftig die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 32.3.1 ist darin derzeit ein „Sondergebiet Klinikum“ festgesetzt.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans MMT Campus ist an der Ecke Cheliusstraße/Krafft-Ebing-Straße ein Mischgebiet und südwestlich ein Sondergebiet Klinikum festgesetzt. Im restlichen Bereich angrenzend an das Plangebiet setzt der Bebauungsplan 32.3 ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

In dem Sondergebiet Klinikum befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Wäscherei und des Kesselhauses der städtischen Krankenanstalten, die heute als Nutzbau der Universitätsmedizin Mannheim genutzt werden. Hier sind Labore, Werkstatt und Büronutzungen der Universitätsmedizin Mannheim untergebracht.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sind zukünftig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „MMT Campus“ nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig. Dies entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes.



Vor diesem Hintergrund sind durch die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „MMT Campus“ zulässigen Nutzungen keine Lärmkonflikte in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten.

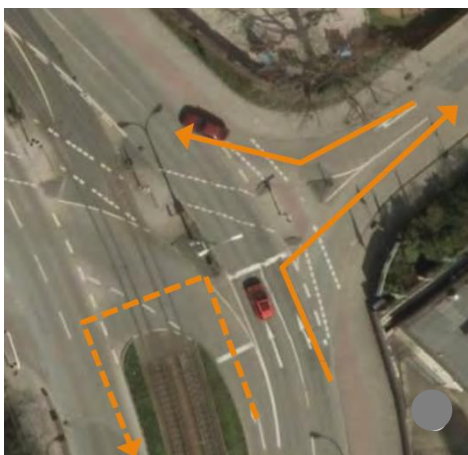
Südwestlich der Röntgenstraße befindet sich das Gelände des Klinikums Mannheim. Zwischen dem Klinikgelände und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Wäscherei und des Kesselhauses der städtischen Krankenanstalten. Der Abstand zwischen den Gebäuden der Klinik und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt mindestens 100 m. Nach der aktuellen Lärmkartierung der Stadt Mannheim (Stand 2012/2013) sind an den der Röntgenstraße zugewandten Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Klinikgebäude gegenüber des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Verkehrslärmeinwirkungen bis zu rund 66 dB(A) ganztags ( $L_{den}$ ) sowie bis zu rund 56 dB(A) nachts ( $L_{night}$ ) zu erwarten.

Aufgrund der Abstandsverhältnisse zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Kliniknutzung und der Abschirmung durch bestehende Gebäude sowie den bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen ist keine Verschlechterung der Immissionssituation an den Klinikgebäuden südwestlich der Röntgenstraße zu erwarten.

## 2 KFZ-Erschließung und ruhender Verkehr

Das Ergebnis einer verkehrlichen Voruntersuchung (Koehler und Leutwein, Juni 2015) zeigt, dass durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich relativ untergeordnete zusätzliche Verkehrsbelastungen in der Größenordnung von 600 KFZ/24h (Quellverkehr und Zielverkehr) zu erwarten sind.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Krafft-Ebing-Straße, welche über die südlich angrenzende Straße „Am Friedhof“ an die Röntgenstraße angeschlossen ist. Eine Erschließung der geplanten Nutzungen über die Cheliusstraße ist nicht vorgesehen; hier soll lediglich die Erschließung der Bestandsnutzungen sichergestellt werden. An der Röntgenstraße ist jeweils nur die Ein- und Ausfahrt per Rechtsabbieger möglich. Die weiteren Fahrbeziehungen werden über U-Turns im Verlauf der L 538 sichergestellt.



Abbildungen: Verkehrsführung an den Kreuzungen Röntgenstraße / Cheliusstraße bzw. Röntgenstraße / Am Friedhof (Quelle: Machbarkeitsstudie AS&P, 2013)

Der Bedarf an KFZ-Parkraum durch die Neubebauung (Bedarf gemäß VwV Stellplätze) soll komplett in den Tiefgaragen abgedeckt werden. Eine Erhöhung dieser regelmäßigen Anforderung gemäß §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ist nur für Wohnnutzungen möglich. Für

Gewerbegebiete ist diese Regelung nicht vorgesehen und aufgrund der innerstädtischen Lage (Nähe zu Wohngebieten, günstige Versorgung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln) auch nicht zu rechtfertigen.

Durch die Klinikumsnutzung entsteht ein erheblicher Parkdruck auf die umgebenden Gebiete und somit auch auf die zukünftigen Verkehrsflächen des Plangebietes. Es wurden bereits Maßnahmen durchgeführt, die eine Entlastung bringen sollen, wie die Erweiterung der Tiefgarage des Klinikums durch die Mannheimer Parkhausbetriebe, die Herstellung von temporären Stellplätzen auf dem Karchergelände und der Beschluss einer Bewirtschaftung von größeren Parkplatzanlagen im Umfeld des Klinikums (V498\_204 am 02.12.2014).

Mögliche Maßnahmen für eine Entflechtung des Parkdrucks im Bereich des Plangebiets bestehen z.B. im Bau von weiteren Parkmöglichkeiten durch das Klinikum, oder in einer Bewirtschaftung der vorhandenen Parkplätze im Bereich des Friedhofs, um Parkmöglichkeiten für Friedhofsbesucher zu sichern.

Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzliche PKW-Stellplätze für Besucher geplant. Für Zweiräder ist eine große Stellplatzanlage im Bereich zwischen GE-2 und GE-3 vorgesehen. Hier sollen die notwendigen Fahrradstellplätze gemäß VwV Stellplätze errichtet werden.

Durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Stadtverkehr und auf den ruhenden Verkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Zwar wird sich im Umfeld die angespannte Parksituation für PKW nicht verbessern; die Anforderungen durch die neuen Nutzungen im Plangebiet werden aber vollständig abgedeckt.

### **3 Ver- und Entsorgung**

Erhebliche Umweltauswirkungen durch den Anschluss des Plangebiets an die Ver- und Entsorgungsnetze sind nicht zu erwarten.

In der Cheliusstraße sowie der Straße „Am Friedhof“ sind öffentliche Kanäle vorhanden. Für die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist vorgesehen, innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen Anschlusskanäle zur Cheliusstraße und der Straße „Am Friedhof“ zu verlegen. Die Anordnung im Straßenraum muss mit den Versorgungsträgern sowie mit der Straßenplanung abgestimmt werden.

Im Bereich des B-Plans ist ein in Betrieb befindliches 1 kV - Netzkabel in der Kraft-Ebing-Straße verlegt, das ggf. umgelegt werden muss. Diese und weitere Maßnahmen zur Sicherung der Stromversorgung im Geltungsbereich werden bereits im direkten Gespräch zwischen Betreiber und Versorger behandelt.

### **4 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke im Geltungsbereich wurden bereits im Hinblick auf die Planung teilweise neu geordnet. Die noch notwendige Grundstücksneuordnung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Im Bereich der südlichen Kraft-Ebing-Straße wird ein Teil der angrenzenden Privatgrundstücke durch die Stadt erworben, um die erforderliche Straßenbreite herzustellen.

**Liste der Gutachten:**

Artenschutzrechtliche Untersuchung, GefaÖ, Juli 2016

Biotopbeschreibung, GefaÖ, Juli 2016

Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Dez. 2015

Bodenuntersuchung, RT Consult, Dez. 2015

Verkehrliche Voruntersuchung und Planungsempfehlung, Koehler & Leutwein, Juni 2015

Machbarkeitsstudie, AS&P, Juli 2013