

## Bebauungsplan Nr. 42 / 8d

"Umnutzung des Parkplatzes an der Galileistraße zugunsten eines Bürohauses in Mannheim - Schwetzingenstadt

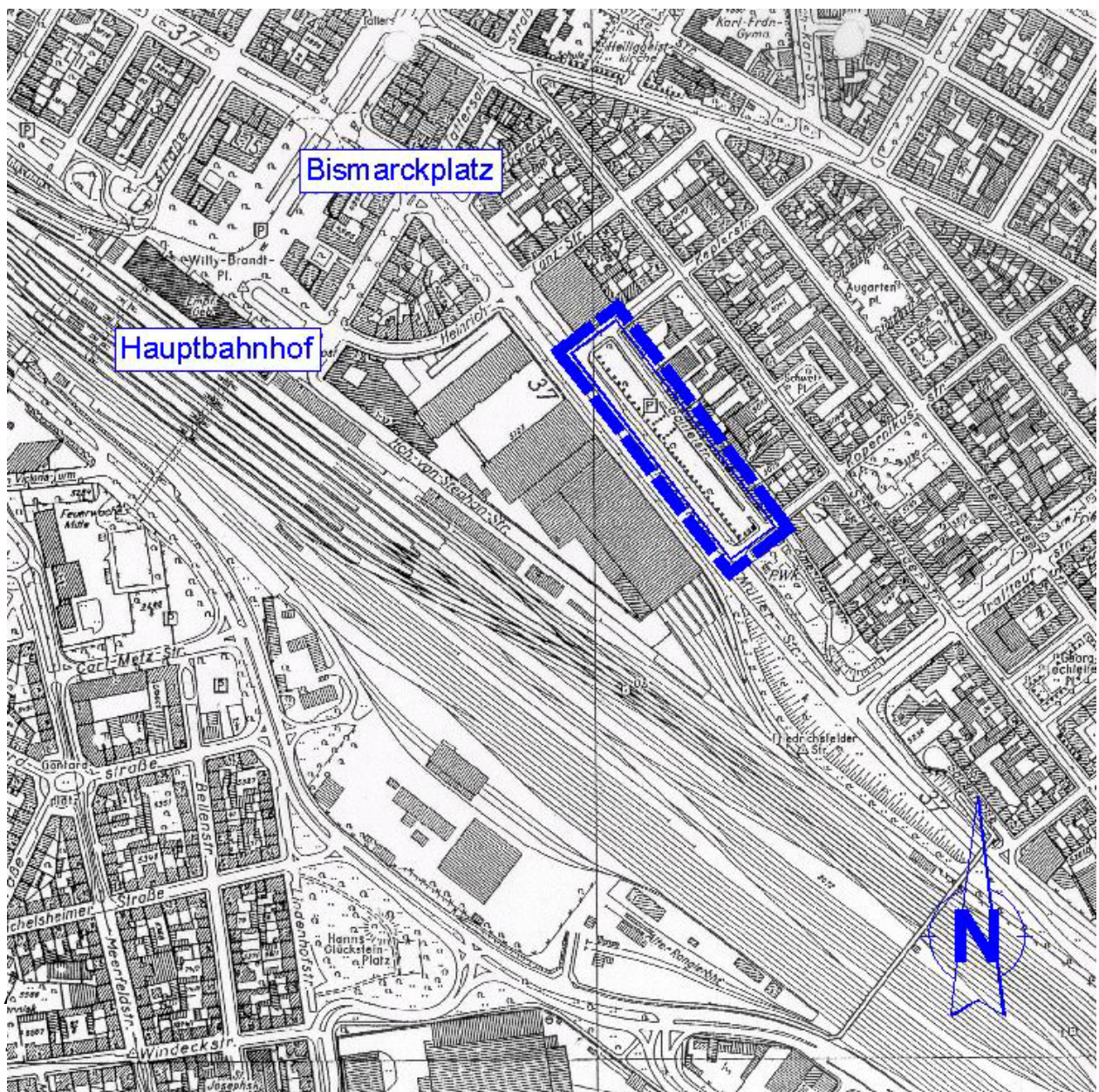
- Teilweise Ersetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 / 8, Teil I

## BEGRÜNDUNG

Stand: 14.01.2004

Der am 02.12.1966 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 42/8, Teil I, "für das Gebiet zwischen Tattersallstraße bzw. Heinrich-Lanz-Straße, Schwetzingen Straße, Kopernikusstraße, und Bundesbahn" soll im Bereich zwischen Galileistraße und Reichskanzler-Müller-Straße sowie zwischen Keplerstraße und Kopernikusstraße ersetzt werden:

Übersichtsplan:



## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Durch die Bebauungsplanaufstellung für den Bereich zwischen Galileistraße und Reichskanzler-Müller-Straße sowie zwischen Keplerstraße und Kopernikusstraße soll ein Teil der derzeitigen öffentlichen Stellplatzanlage zugunsten einer Bürobauung aufgegeben und auf städtischen Grundstücken kurzfristig Planungsrecht geschaffen werden.

Ziel ist die Bereitstellung eines Baugrundstücks für eine hochwertige Büronutzung in zentraler Lage des Bahnhofumfeldes. Gleichzeitig wird eine Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur angestrebt, indem eine erlebbare Raumkante zur Reichskanzler-Müller-Straße analog der nördlich der Keplerstraße anschließenden Bauflucht entstehen soll.

Die nun angestrebte Bebauung auf der Südseite der Galileistraße greift die historische Straßenrandbebauung auf. Bereits in zwanziger Jahren war die Galileistraße (bis in die Sechziger Jahre "Kleine Wallstadtstraße" benannt) mit einer geschlossenen 3-4 geschossigen Bebauung zuzüglich Dachgeschoss bebaut. Neben der Wohnnutzung waren insbesondere in den Erdgeschossen und im Bereich der Hinterhofbebauung gewerbliche Nutzungen wie Bürstenfabrik, Metallhandlung, Malerwerkstatt, Bäcker, Schumacher und Läden vorhanden. Infolge der Kriegszerstörungen waren dann beidseitig der Straße Lücken im Verlauf der Bebauung entstanden. Die Breite des Straßenraums betrug noch in den sechziger Jahren ca. 9,0 m. Ab Mitte der sechziger Jahre wurde dann die Südseite der Bebauung zugunsten eines Parkplatzes aufgegeben.

Auslöser für das Aufgreifen der Wiederherstellung der ursprünglichen stadträumlichen Struktur war die Suche nach einem geeigneten Grundstück für die Ansiedlung eines Dienstleistungsunternehmens in zentraler Lage und die damit verbundene Ansiedlung von Arbeitsplätzen und Aufwertung des Bahnhofumfeldes.

Bei den im Vorfeld geprüften Grundstücken hat sich ergeben, dass in zentraler Lage keine kurzfristig bebaubaren Grundstücke in geeigneter Größe zur Verfügung stehen. Insbesondere die zentralen, hochwertigen Flächen, etwa im Bereich des Bahnhofsumfeldes (z.B. Projekte Mannheim 21 / Wendeschleife / Postareal) stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Realisierung des Projektes gegenüber dem neu zu ordnenden Postareal und in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof kann ein "Startsignal" für Entwicklung zur Aufwertung dieses Bereiches sein.

Für den Standort gibt es einen Bedarf von ca. 10.000 m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogeschossfläche für Büro-, Dienstleistungs- und evtl. Hotelnutzungen. Der Geltungsbereich der Teiländerung umfasst ausschließlich stadteigene Grundstücke. Neben einer kleinen Teilfläche des Straßengrundstücks der Reichskanzler-Müller-Straße das Parkplatzgrundstück Flst.-Nr. 04980/002 mit ca. 4.300 m<sup>2</sup>.

Die angestrebte Büronutzung kann mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht realisiert werden, da die Flächen als "Parkplätze" und "Straßenflächen" festgesetzt sind. Die Parkplätze stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung – ein Teil der Stellplätze wird durch Fahrzeuge mit Bewohnerparkberechtigung genutzt.

Es ist beabsichtigt, für die geplante Bürobauung eine Grundstücksfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> zu nutzen, einen Teil der Stellplätze zu erhalten und ausschließlich den Anwohnern zur Verfügung zu stellen.

## 2. BISHERIGES VERFAHREN

Die Planungsüberlegungen wurden dem Bezirksbeirat Oststadt/Schwetzingenstadt in einer internen Sitzung am 23.09.02 und in einer öffentlichen Sitzung am 16.10.02 sowie am 12.03.2003 vorgestellt und beraten. Weiterhin wurde am 14.05.2003 dem BBR in einer nichtöffentlichen Sitzung das Ergebnis des Parkraumgutachtens zu den Themen Untersu-

chungsbereich, Stellplatznachfrage im Untersuchungsgebiet sowie auf dem Parkplatz Galileistraße und Nutzer des Parkplatzes Galileistraße vorgestellt<sup>1</sup>.

Der nun vorliegende Sachstand wurde dem Bezirksbeirat zuletzt am 08.10.03 in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 08.10.2002 den Planungsentwurf zur Kenntnis genommen und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beschlossen.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Planauslegung vom 11.11. bis zum 25.11.2002 und einer öffentlichen Bürgerversammlung am 18.11.2002 im Trafohaus Keplerstraße durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.11. bis zum 06.12.2002 durchgeführt. Nach dem Billigungs- und Offenlagebeschluss am 20.05.03 und öffentlicher Bekanntmachung am 13.06.03 hat die öffentliche Planauslegung 23.06.03 bis 25.07.03 stattgefunden.

### **3. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN / ANGRENZENDE NUTZUNGEN**

Die zur Überplanung anstehenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42/8, Teil I "Für das Gebiet zwischen Tattersallstraße bzw. Heinrich-Lanz-Straße, Schwetzingen Straße, Kopernikusstraße und Bundesbahn" vom 02.12.1966.

Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 04980/002 im Straßenkarree zwischen Galileistraße, Kopernikusstraße, Reichskanzler-Müller-Straße und Keplerstraße wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Auf der östlichen Straßenseite der Galileistraße grenzt eine Wohn- und Gewerbebebauung, sowie das Umspannwerk der MVV Energie AG an. Die Bebauung ist mit Ausnahme einer Grundstückszufahrt zum Umspannwerk geschlossen und überwiegend dreibis viergeschossig bebaut. Die genannte, östlich angrenzende Bebauung ist als Mischgebiets- und Versorgungsfläche (Umspannstation) im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Südlich der Kopernikusstraße liegt entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz. Nördlich der Keplerstraße grenzt ein Parkhausgebäude, auf der Westseite der Reichskanzler-Müller-Straße das Areal der Deutschen Post AG an.

### **4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplanes als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Nutzungsänderung liegt unter der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplans von einem halben Hektar. Die Entwicklung eines Standortes für Bürobetriebe an der Stadteinfahrt ‚Reichskanzler-Müller-Straße‘ entspricht den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / BODENORDNUNG**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.St.Nr. 04980/002 mit insgesamt ca. 4.300 m<sup>2</sup> sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Über den erforderlichen Grundstücksanteil mit einer Größe von ca. 3.000m<sup>2</sup> wurde vom Investor ein Kaufvertrag mit der Stadt Mannheim abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> Büro Hupfer + Partner, Kaiserslautern, 04/2003

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Es wird eine private Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durchgeführt werden.

## 6. PLANUNGSKONZEPTION

Ziel der Planungskonzeption ist die Errichtung einer anspruchsvollen Immobilie, die sich in die bereits vorhandenen Dienstleistungsadressen entlang der Reichskanzler-Müller-Straße, des Bismarckplatzes sowie des Bahnhofsumfeldes einfügt.

Durch die geplante Bebauung sollen die nördlich angrenzenden Raumkanten zur Reichskanzler-Müller-Straße aufgegriffen werden, um die Proportionen des Straßenraumes zu definieren und gleichzeitig einen sinnvollen Abschluss zur Schwetzingen Stadt zu finden.

Das Büro-/Hotelgebäude, wobei die mögliche Hotelnutzung nicht über 40% der Bruttogeschossfläche betragen darf, (ist im Grundstückskaufvertrag §2 geregelt) wird sowohl eine hervorragende Adresse an der "Stadteinfahrt" Reichskanzler-Müller-Straße als auch für den Bahnhofsbereich sein. Im Zusammenhang mit der Neuordnung des gegenüber liegenden Post-Areals sowie den Projekten Mannheim "Mannheim 21" und der "Wendeschleife" kann das Projekt als "Auftakt- und Startprojekt" für diese Entwicklung gewertet werden.

Das Gebäude selbst ist als gegliederter Baukörper mit städtischem Charakter und hohem Wiedererkennungswert vorgesehen. Die geplante Bebauung soll auf dem südlichen Teilbereich des vorhandenen Parkplatzgrundstücks mit einem fünfgeschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäude/Hotel erfolgen. Insgesamt entstehen ca. 10.000 m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogeschossfläche, ca. 155 Stellplätze in einer von der Reichskanzler-Müller-Straße erschlossenen Tiefgarage und ca. 45 Besucher- und Anwohnerparkplätze im Bereich der Galileistraße. Der nördliche Grundstücksbereich bleibt wie bisher als öffentlicher Parkplatz mit ca. 43 Stellplätzen erhalten und soll entgegen der bisherigen Regelung ausschließlich den Anwohnern zur Verfügung gestellt werden.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung, der Dienstleistungs-, Büro- und Hotelbebauung im Bereich der Reichskanzler-Müller-Straße und des Bismarckplatzes. Dabei wurde im Verlauf des bisherigen Planverfahrens die ursprünglich geplante Höhe von sechs auf fünf Geschosse reduziert und somit den Anregungen aus der Nachbarschaft Rechnung getragen. Das oberste Geschoss springt von der Fassade zur Galileistraße zurück und krägt im Bereich der Reichskanzler-Müller-Straße zum Teil zwischen 1,5 und max. 3,0 m aus.

Die nördlich verbleibende öffentliche Stellplatzfläche an der Keplerstraße wird neu geordnet, begrünt und den Anwohnern als öffentliche Parkfläche zur Verfügung gestellt werden. Neben den verbleibenden öffentlichen Stellplätzen werden ca. 25 Kunden- und Besucherparkplätze sowie 20 Anwohnerparkplätze als Senkrechtparker auf der gesamten Länge der Galileistraße vor der Neubebauung errichtet.

## 7. ERSCHLIESSUNG UND STELLPLÄTZE

Das Grundstück ist hinsichtlich des Individualverkehrs und des öffentlichen Verkehrs optimal erschlossen. Durch die Lage an der Reichskanzler-Müller-Straße ist eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben, ohne dabei vorhandene Wohngebiete zu belasten. Der Hauptbahnhof sowie Haltestellen der wichtigsten Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die erforderliche leitungsgebundene Struktur ist in den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenräumen vorhanden.

Die Veränderung der Stellplatzsituation wurde gutachterlich untersucht. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei einer künftigen Parkierungsregelung zugunsten der Anwohner auf dem verbleibenden öffentlichen Stellplatz Galileistraße sowie einer Errichtung von insgesamt ca. 220 neuen Stellplätzen im Rahmen des Bauvorhabens keine unzumutba-

ren Auswirkungen auf die Parkplatzsituation der angrenzenden Bebauung bzw. der Schwetzingenstadt zu erwarten sind.

Nachfolgend wird die Situation des derzeitigen Stellplatzangebotes und der derzeitigen Nachfrage, der Bedarf des geplanten Bürogebäudes, die Erschließungs- und Stellplatzkonzeption des Vorhabens sowie die künftige Stellplatzsituation der Anwohner detailliert dargestellt.

### 7.1 DERZEITIGES STELLPLATZANGEBOT UND DERZEITIGE STELLPLATZNACHFRAGE

Die geplante Bebauung erfordert einen Eingriff in das vorhandene Parkplatzgrundstück und damit einhergehend einen Verlust von öffentlichen Stellplätzen. Eine zwischenzeitlich diskutierte Errichtung des Gebäudes auf Stützen ist aufgrund der erfahrungsgemäß zu erwartenden unwirtschaftlichen und in vielfältiger Hinsicht problematischen Situation nicht akzeptabel.

Im Verfahren galt es zu prüfen, ob der Verlust von Stellplätzen von den vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten in der Umgebung aufgenommen werden kann und ob durch das Vorhaben eine zusätzliche Stellplatznachfrage entsteht. Über eine Bestandsaufnahme und Belegungszählung des Parkplatzes Galileistraße hinaus wurde daher die Stellplatzkapazität und die Stellplatznachfrage sowohl auf der derzeitigen Parkplatzfläche als auch in den umliegenden Straßen erhoben.

Hinsichtlich der Vorgehensweise des Gutachtens ist anzumerken, dass zur Beurteilung der Parkraumsituation der Anwohner die kritischen Nachtstunden heranzuziehen sind. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde in der Untersuchung mit absoluten Stellplatzzahlen gearbeitet; wenngleich aufgrund einer gewissen täglichen Schwankungsbreite keine absoluten Aussagen möglich sind. Die Repräsentativität der Untersuchung wurde durch stichprobenartige Untersuchungen in der Vergangenheit bestätigt, insbesondere hinsichtlich der Erkenntnisse zur Fremdbelegung des Parkplatzes und den zur Verfügung stehenden Spielräumen beim Stellplatzangebot.

Zur Beurteilung der öffentlich verfügbaren Stellplätze wurde ein Einzugsbereich von 300 m zur Galileistraße untersucht. Bei der Erhebung wurde das Stellplatzangebot (verfügbare Stellplätze) ermittelt und der Stellplatznachfrage (abgestellte Fahrzeuge) gegenübergestellt. Private Stellplätze wurden nicht erfasst. Die Erhebungen der Stellplatznachfrage wurden zwischen 9:30 Uhr und 23:30 Uhr für charakteristische Tagesabschnitte erfasst. Dabei wurden sowohl Fahrzeuge mit Anwohnerausweis als auch illegal abgestellte Fahrzeuge erfasst, um den tatsächlichen Parkdruck im betrachteten Gebiet zu ermitteln. Der Parkplatz Galileistraße mit 138 öffentlichen Stellplätzen wird derzeit überwiegend von Anwohnern, aber auch von Berufspendlern genutzt.

Im untersuchten Gebiet steht ein **Stellplatzangebot** von 1.280 Stellplätzen zur (öffentlichen) Verfügung. Davon entfallen auf den Parkplatz Galileistraße 138 Stellplätze, auf den Augartenplatz 97 Stellplätze und auf den übrigen Straßenraum 1045 Stellplätze. An fußläufig gut erreichbaren Parkhäusern sind das unmittelbar angrenzende Parkhaus "Reichskanzler-Müller-Straße" mit 230 Stellplätzen und die Tiefgarage am Bahnhof mit 332 Stellplätzen zu nennen. Die Tiefgarage am Hauptbahnhof verfügt nach Auskunft der Mannheimer Parkhausbetriebe GmbH über keinerlei freie Kapazitäten. Das Parkhaus "Reichskanzler-Müller-Straße" verfügt über eine Kapazität von 230 Stellplätzen. Von diesen ist ein Teil an Dauerparker vermietet. Nach Auskunft der Mannheimer Parkhausbetriebe GmbH steht derzeit eine freie Kapazität von ca. 40 Stellplätzen zur Verfügung. Eine Zählung in diesem Parkhaus erbrachte um 15:00 Uhr eine freie Stellplatzanzahl von 105 Stellplätzen und um 18:00 Uhr von 140 Stellplätzen. Welche Stellplätze davon dauervermietet sind und welche tatsächlich freie Kapazitäten darstellen, ist nicht nachvollziehbar.

Die **Stellplatznachfrage** im Plangebiet liegt bei etwa 1.000 Stellplätzen und schwankt im Tagesverlauf geringfügig. Die **maximale Nachfrage** herrscht in den kritischen Nachtstunden (überwiegend Bewohnerparken) mit 1.121 belegten Stellplätzen zzgl. 81 illegal geparkten Fahrzeugen. Der gesamte nachts ermittelte Bedarf liegt somit bei  $81+1121=1202$  Stellplätzen. Auffallend ist, dass trotz einer hohen Zahl freier Stellplätze in erheblichem Umfang illegal geparkt wird.

Von den 1280 vorhandenen Stellplätzen im Untersuchungsgebiet sind derzeit in den kritischen Nachtstunden 1121 Stellplätze belegt, es stehen somit derzeit 159 freie öffentliche Stellplätze, zuzüglich der freien Kapazität im Parkhaus "Reichskanzler-Müller-Straße" zur Verfügung.

### 7.2 STELLPLATZBEDARF DES GEPLANTEN BÜROGEBÄUDES

Der Stellplatzbedarf des geplanten Bürogebäudes wurde nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 16.04.1996 ermittelt. Nach dem derzeitigen Stand der Planung und bei konservativer Einschätzung der ÖPNV-Kriterien liegt die notwendige Stellplatzanzahl bei ca. 122 – 173 Stellplätzen einschließlich Besucherverkehr. Gegenüber diesem bauordnungsrechtlich erforderlichen Bedarf verpflichtet sich der Investor, 180 Stellplätze zu errichten und 20 Stellplätze auf dem Privatgrundstück für Anwohner bzw. die ansässigen Gewerbetreibenden zu einem reduzierten Mietpreis zur Verfügung zu stellen. Dies ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

Durch die Bereitstellung von Stellplätzen über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Bedarf hinaus wird davon ausgegangen, dass von dem geplanten Vorhaben kein zusätzlicher Parkdruck auf die umliegenden Straßen ausgeht.

Der Parkplatzbedarf bei Hotelnutzung entspricht je nach Kategorie der Büronutzung.

### 7.3 ERSCHLIESSUNGS- UND STELLPLATZKONZEPTION

Der verbleibende öffentliche Stellplatz in Höhe des Umspannwerkes wird durch eine Zufahrt von der Keplerstraße und eine Ausfahrt in die Galileistraße neu geordnet. Bei Berücksichtigung der neuen Ein- und Ausfahrten sowie der vorhandenen Bäume verbleiben ca. 43 öffentliche Stellplätze im Bereich des derzeit bereits vorhandenen Parkplatzes. Im Unterschied zur bestehenden Situation sollen diese Stellplätze künftig ausschließlich den Anwohnern zur Verfügung stehen.

Der vorhandene Straßenquerschnitt in der Galileistraße mit dem vorhandenen Gehweg, vorhandenen Längsparkern und der Fahrbahnfläche bleibt unberührt. Die Straßenseite entlang dem derzeitigen Parkplatz hat zur Zeit keinen Gehweg. Auf dieser Straßenseite wird entlang dem geplanten Vorhaben sowie entlang der verbleibenden öffentlichen Stellplatzfläche eine neue öffentliche Gehwegfläche festgesetzt. Die Gehwege in der Keplerstraße und Kopernikusstraße bleiben in ihrem Querschnitt unberührt, ebenso der Geh- und Radweg im Bereich der Reichskanzler-Müller-Straße.

Auf dem künftigen Baugrundstück des geplanten Bürogebäudes werden in der Galileistraße ca. 25 Besucherstellplätze und 20 Stellplätze für Anwohner und angrenzende Gewerbetreibende als oberirdische Senkrechtparker errichtet.

Die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter werden in einer Tiefgarage mit ausschließlicher Ein- und Ausfahrt von der Reichskanzler-Müller-Straße untergebracht. Hier sollen ca. 155 Stellplätze errichtet werden. Durch die direkte Zufahrt von der Reichskanzler-Müller-Straße sollen eine hohe Akzeptanz der Tiefgarage gewährleistet und Störungen der Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Das Verkehrsaufkommen in der Galileistraße wird sich durch das Vorhaben voraussichtlich nicht erhöhen, da dem Verlust von ca. 95 öffentlichen Stellplätzen lediglich ca. 45 Besucher- und Bewohnerstellplätze gegenüber stehen und der restliche Verkehr ausschließlich über die Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Reichskanzler-Müller-Straße abgewickelt wird.

Über das eigentliche Vorhaben hinaus werden außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Amerikanerstraße / Kopernikusstraße 20 öffentliche Stellplätze vom Vorhabenträger errichtet. Die Anzahl und Errichtung der Stellplätze sind Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

#### 7.4 KÜNFTIGE STELLPLATZSITUATION DER ANWOHNER

Für die künftige Stellplatzsituation der Anwohner ist das Umfeld der Galileistraße in den kritischen Abend- und Nachtstunden zur Beurteilung heranzuziehen.

Von den im Untersuchungsgebiet festgestellten 159 freien Parkplätzen liegen somit 45 auf dem Parkplatz in der Galileistraße (vgl. Kap. 7.1). Da diese nach einer Bebauung künftig dort nicht mehr vorhanden sein werden, reduziert sich die Gesamtzahl der freien Stellplätze im Untersuchungsgebiet nachts auf 114.

Der Parkplatz in der Galileistraße ist nachts mit 93 PKW nur teilweise belegt. Da künftig hier nur noch 63 Bewohnerstellplätze vorhanden sein werden, müssen sich die bereits genannten 30 Parker andere Möglichkeiten suchen. Diese können nunmehr unter den 114 freien Stellplätzen im Untersuchungsgebiet zuzüglich den 20 neu zu errichtenden öffentlichen Parkplätzen in der Amerikanerstraße wählen.

Im Umfeld des Parkplatzes werden somit zukünftig noch 1225 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Nachfrage bei Nacht liegt bei insgesamt 1121 Stellplätzen es verbleiben 104 legale freie Stellplätze. Diese Anzahl würde sogar ausreichen, den gesamten illegalen ruhenden Verkehr unterzubringen.

Bilanz der öffentlichen Stellplätze im Untersuchungsbereich:

	derzeit	Verlust	künftig
Untersuchungsbereich ohne Parkplatz Galileistraße	1.142	---	1.142
Parkplatz Galileistraße	138	95	43 (Bewohnerparken)
Senkrechtparker Galileistraße für Anwohner	---	---	20
Öffentliche Stellplätze Amerikanerstraße	---	---	20
Gesamtzahl öffentlicher Stellplätze im Untersuchungsbereich	1.280	---	1.225
Voraussichtlicher Gesamtbedarf	---	---	1121
			155 Tiefgaragenplät-

Private Stellplätze im Rahmen des Bauvorhabens	---	---	ze 25 Besucherstellplätze in Galileistraße
--	-----	-----	---

## 8. UMWELTBELANGE

Da für das Vorhaben aufgrund des geringen Umfangs keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, wird auf die Erstellung eines "Umweltberichtes" nach den Kriterien des § 2 a BauGB verzichtet. Die für das Verfahren relevanten Umweltbelange und deren Berücksichtigung sind nachfolgend dokumentiert.

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit (UEP) wurde verwaltungsintern durchgeführt. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die eingegangenen Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen die Aspekte Verkehr, Lärm sowie den Grün- und Baumbestand.

### 8.1 PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT

Nach § 3 c Abs.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde eine Prüfung der UVP-Pflicht vorgenommen.

Der Bebauungsplan ist als sonstiges Städtebauprojekt nach Ziffer 18, Punkt 8 der Anlage 1 zu § 3 c Abs. 1 UVPG einzuordnen. Die für eine UVP-Pflicht erforderliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m<sup>2</sup> wird bei weitem nicht erreicht; der Geltungsbereich beträgt lediglich ca. 4.300 m<sup>2</sup>.

Damit ist zu prüfen, ob das Projekt unter Ziffer 18, Punkt 7.2 der Anlage 1 zu § 3 c UVPG eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> aufweist. Wenn dies zutreffen würde, wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs. 1, Satz 1 UVPG durchzuführen.

Der Geltungsbereich und die geplante Baufläche umfasst ca. 4.300 m<sup>2</sup>. Für das Baugebiet wird voraussichtlich eine GRZ von 0,8 bis 1,0 festgesetzt. Es ergibt sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 3.000 bis max. 4000 m<sup>2</sup>. Damit liegt die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche deutlich unterhalb der für die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall maßgeblichen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG i. v. m. § 1a III BauGB ist daher nicht erforderlich.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit Ausnahme von entfallenden Bäumen und Sträuchern nicht relevant, da das Grundstück derzeit bereits überwiegend befestigt und versiegelt ist und somit kein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes vorliegt. Aus diesem Grund ist ein eigenständiges Planwerk zur Grünordnungs- bzw. Landschaftsplanung nicht erforderlich.

Über diese Rechtslage hinaus werden die umwelt- und grünordnerischen Belange in das weitere Planverfahren eingestellt und berücksichtigt.

### 8.2 BAUMBESTAND UND GRÜNFLÄCHEN

Mit Ausnahme eines 2 – 3 m breiten Randstreifens ist das Grundstück weitgehend für die vorhandenen Stellplätze und ihre Zufahrten befestigt und versiegelt. Die Baumstandorte wurden im Vorfeld der Planung vom Fachbereich Vermessung aufgenommen und im Rahmen einer grünordnerischen Bestandsaufnahme kartiert und bewertet. Insgesamt sind im Rahmen des Geltungsbereiches 36 Bäume, die mit einer Ausnahme alle unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim vom 26.11.1996 fallen. Für die Bau-



maßnahme und die geplante Zufahrt von der Reichskanzler-Müller-Straße werden ca. 25 Bäume entfallen. Die Baumstandorte im Bereich des öffentlichen Parkplatzes bleiben soweit wie möglich erhalten. Für die entfallenden Bäume werden in Abstimmung mit den Fachbereichen 61 und 68 Ersatzpflanzungen im Bereich der Reichskanzler-Müller-Straße bzw. in der Umgebung vorgenommen. Die in Frage kommenden Flächen für die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind in einem Übersichtsplan des Bebauungsplanes dargestellt. Die grundsätzliche Zustimmung des FB 68 zur Entfernung der Bäume liegt vor. Art und Umfang der Ersatzpflanzungen sind Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

Als weitere Begrünungsmaßnahme ist eine extensive Begrünung der Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

### 8.3 LÄRMSCHUTZ

Die Veränderung der Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht<sup>2</sup>. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, "dass sich die Schallsituation bezüglich des betrachteten Verkehrslärms in der näheren schutzbedürftigen Umgebung (Wohnbebauung Galileistraße) durch die zukünftige Planung positiv verändert, d. h. eine Verringerung der Verkehrslärmpegel von durchschnittlich ca. 8 dB(A) für die Bebauung der Galileistraße zu erwarten ist". Neben der Lärmabschirmung gegenüber der Reichskanzler-Müller-Straße wird im Bebauungsplan die Tiefgaragenzufahrt so festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten ausschließlich von der Reichskanzler-Müller-Straße möglich sind.

Von den geplanten Nutzungen des Gebäudes werden keine unzumutbaren Lärmemissionen ausgehen. Die genannten Klima- und Entlüftungsanlagen liegen voraussichtlich über Dach und werden entsprechend dem Stand der Technik gekapselt. Aufgrund des höheren Konfliktpotenzials in der Nacht sind Vergnügungsstätten durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

### 8.4 BESONNUNG UND BELICHTUNG DER ANGRENZENDEN WOHNBEBAUUNG

Das Gebäude wird mit vier Geschossen zuzüglich einem zur Galileistraße zurückspringenden Staffelgeschoss errichtet. Die maximalen Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Während die ursprüngliche Planung bereits die erforderlichen Abstandsflächen für ein Kerngebiet sicher eingehalten hat, werden durch die reduzierte Gebäudehöhe sogar die allgemeinen Abstandsflächen wie beispielsweise in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sicher eingehalten. Die Einhaltung der Abstandsflächen liegt damit deutlich über den gesetzlichen Erfordernissen, so dass den nachbarschützenden Belangen der Besonnung, Belichtung und Belüftung in sehr hohem Maße Rechnung getragen wird.

Über die gesetzlichen Vorschriften hinaus wurde das Verhältnis von Gebäudehöhe und Straßenquerschnitt in den angrenzenden Straßen untersucht, da dies sowohl ein Indikator für Besonnung und Belichtung, aber auch prägend für die typische städtebauliche Struktur der Schwetzingenstadt ist. Für das geplante Vorhaben und den neu (wieder-)entstehenden Straßenraum der Galileistraße kann festgehalten werden, dass durch einen breiteren Straßenraum und vergleichbare Gebäudehöhen ein insgesamt günstigeres Verhältnis für die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse entsteht, als dies in den umliegenden Straßenräumen der Fall ist.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros GENEST, Ludwigshafen, vom 11.02.03

## 8.5 LUFTREINHALTUNG UND KLEINKLIMA

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird ein "Verbrennungsverbot" im Bebauungsplan festgesetzt. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist beabsichtigt, das Vorhaben an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

Als Beitrag zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die von der Reichskanzler-Müller-Straße ausgehenden verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen werden für die Wohnbebauung Galileistraße durch die Stellung und Gebäudeform der vorgelagerten Bürobebauung reduziert.

## 8.6 BODENSCHUTZ – BODENVERUNREINIGUNGEN, ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL, DENKMALSCHUTZ

Bodenverunreinigungen sind aufgrund der ehemaligen industriellen und gewerblichen Nutzung (Maschinenbau, Galvanik, Tabakwarenerzeugung sowie Druckerei- und Altstoffverwertung) möglich.

Nach der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Stadtgebiet Mannheim befinden sich 4 altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs.

Drei Altlastenstandorte sind in Kategorie B (Belassen/Wiedervorlage bei Nutzungsänderung) und ein Altstandort in Kategorie E (Erkunden) eingestuft worden. Eine Überprüfung durch den Fachbereich Baurecht und Umweltschutz der Stadt Mannheim als Unterer Bodenschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergab, dass diese Verunreinigungen keine Gefährdung für die Umwelt oder die künftigen Nutzer des Grundstücks darstellen. Sollten im Zuge von Aushubmaßnahmen oder Eingriffen in den Boden Kontaminationen zu Tage treten, so sind diese unter Einbeziehung der Unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen und ggf. fachgerecht zu entsorgen. Der Städtebauliche Vertrag sowie der Kaufvertrag sehen entsprechende Regelungen vor. Aus diesem Grunde konnte eine förmliche Kennzeichnung der betroffenen Bereiche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB unterbleiben. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Die Plankonzeption sieht auch eine zweigeschossige Tiefgarage vor. Im Rahmen der Bodenaushubmaßnahmen können eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen vollständig beseitigt werden. (siehe Anlage 2.2. unter Schriftliche Hinweise Pkt. 4)

Die Kostenübernahme für die Baugrunduntersuchungen und evtl. notwendige Altlastensanierung sind ebenfalls im Grundstückskaufvertrag und im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mannheim und dem Vorhabenträger geregelt.

Das Untersuchungsgebiet war während des II. Weltkriegs größtenteils bebaut. Anhand der Luftbildauswertung sind Hinweise der Bombardierung mit Sprengbomben erkennbar. Das Vorhandensein von Blindgängern kann nicht ausgeschlossen werden. (siehe Anlage 2.2 unter Schriftliche Hinweise Pkt.5).

Aufgrund einer archäologischen Verdachtsfläche wurde von den Reiss-Engelhorn-Museen eine Ortsbegehung und die Untersuchung historischer Karten vorgenommen. Für die Existenz einer vermuteten historischen Mauer konnten keine Indizien festgestellt werden. Von den Reiss-Engelhorn-Museen ist eine Beaufsichtigung der Erdarbeiten und gegebenenfalls eine Dokumentation möglicher Befunde beabsichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9. FESTSETZUNGEN

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht im Wesentlichen darin, dass auf etwa zwei Drittel der bisher öffentlichen Parkplatzfläche die Grundlage für eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen wird.

### 9.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der zentralen Lage, der vorhandenen Nutzung entlang der Reichskanzler-Müller-Straße sowie der geplanten Büro-, Dienstleistungs- und Hotelbebauung wird das künftige Baugrundstück als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Reichskanzler-Müller-Straße unterscheidet sich in Art und Maß der baulichen Nutzung deutlich von den "zurückliegenden", östlich angrenzenden Quartieren der Schwetzingenstadt. Während in der Schwetzingenstadt das Wohnen, insbesondere in den Obergeschossen überwiegt und prägend für den Stadtteil ist, wird der Randbereich der Reichskanzler-Müller-Straße von der Umgebung des Hauptbahnhofes, der Nähe zum Kaiserring / Bismarckplatz sowie dem Straßencharakter einer Stadteinfahrt geprägt. Hier tritt das Wohnen, nicht zuletzt aufgrund vorhandener Störungen zurück; neben dem Postareal überwiegen hier Hotel- und Büronutzungen sowie ein Parkgebäude in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch die Nutzungsdichte liegt in diesen Bereich z.T. deutlich höher als innerhalb der Schwetzingen Stadt. Hier sind insbesondere das unmittelbar angrenzende Parkhaus Reichskanzler-Müller-Straße sowie die Bebauung im Bereich Bismarckplatz / Kaiserring zu nennen. Auch die bisherigen Überlegungen und Planungen zur Entwicklung des Postareals gehen von sonder- bzw. kerngebietstypischen Nutzungen aus.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan östlich angrenzende Gebietsart "Mischgebiet" kann auf die Bebauungsplanänderung nicht übertragen werden. Die Übertragung und Festsetzung der Gebietsart "Mischgebiet" auf die vorliegende Planung würde voraussetzen, dass ein "gleichberechtigtes Nebeneinander" von Wohnen und Gewerbe als Wesensart des Mischgebietes möglich und sinnvoll ist. Diese Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe ist jedoch städtebaulich nicht beabsichtigt, da sie weder der vorhanden städtebaulichen Situation, noch der künftigen Entwicklung im Bereich der Reichskanzler-Müller-Straße gerecht wird.

Um Störungen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung in der Galileistraße soweit wie möglich zu vermeiden, wurden die genannten Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten auch im Grundstückskaufvertrag ausgeschlossen.

### 9.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Da die Größe des noch zu bildenden Grundstückes auf das Bauvorhaben abgestimmt ist und aufgrund der vorhandenen Erschließungsstruktur nur eine begrenzte Bautiefe möglich ist, wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend § 17 BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Bei voller Ausschöpfung der festgesetzten Baugrenzen werden ca. 80% der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen und ca. 20% von Stellplätzen überdeckt. Zum Ausgleich der Überbauung sind die Dachflächen als extensive Vegetationsflächen anzulegen.

Infolge der Anregungen wurde die ursprünglich vorgesehene Gebäudehöhe um ein Geschoss reduziert. Die Gebäude sind als viergeschossige Bebauung zuzüglich einem von der Galileistraße zurückspringenden und in die Reichskanzler-Müller-Straße auskragenden Dachgeschoss geplant und entsprechend differenziert festgesetzt. Die viergeschossigen

Gebäudeteile haben eine oberste Außenwandbegrenzung von max. 16,5 m, das Dachgeschoss hat eine max. Höhe von 19,5 m. Zur Galileistraße sind drei eingeschossige Baukörper-Segmente mit einer max. Höhe von 5,0 m für die Einkapselung der Tiefgaragenzufahrt bzw. Foyer und Anbauten des Erdgeschosses zulässig.

Geschossigkeit und Höhenentwicklung liegen damit im Rahmen der umgebenden Bebauung.

Die Höhe der zulässigen technischen Dachaufbauten wurden entsprechend einer Anregung im Rahmen der Bürgerbeteiligung von 5,0 m auf max. 3,0 m reduziert.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet um eine "Überregulierung" ohne städtebaulichen Regelungsinhalt zu vermeiden.

Bei Ausschöpfung der Baugrenzen, der festgesetzten Gebäudehöhen und der Realisierung von 4-5 Vollgeschossen wird eine Geschossflächenzahl von ca. 3,3 –3,5 und damit eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze von GRZ 3,0 erreicht.

Die genannte Überschreitung der Geschossflächenzahl ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und resultiert aus der begrenzten Grundstückstiefe einerseits und der städtebaulich gewünschten Höhe zur Reichskanzler-Müller-Straße andererseits. Ziel ist die (Wiederherstellung) der Raumkante zur Reichskanzler-Müller-Straße in Anlehnung an die nördlich der Keplerstraße anschließende Bauflucht und die Dienstleistungs- und Bürobebauung im Bereich der Reichskanzler-Müller-Straße und des Bismarckplatzes. Dabei ist eine Höhenentwicklung erforderlich, die den Maßstab der vorhandenen Bebauung aufgreift und der Proportion und dem Charakter des Straßenraumes gerecht wird.

Durch die Überschreitung der GFZ sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt; die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zur angrenzenden Wohn- und Gewebebebauung werden sicher eingehalten. Im Verlauf des Verfahrens wurde die ursprünglich geplante Höhe um ein Geschoss reduziert. Durch die festgesetzte Obergrenze der Gebäudehöhe werden sogar die Abstandsflächen von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sicher eingehalten. Die Einhaltung der Abstandsflächen liegt damit deutlich über den gesetzlichen Erfordernissen, so dass den nachbarschützenden Belangen der Besonnung, Belichtung und Belüftung in sehr hohem Maße Rechnung getragen wird.

Die Schallsituation der angrenzenden Wohnbebauung wird durch die geplante Bebauung bezüglich des betrachteten Verkehrslärms positiv verändert; in Teilbereichen entsteht eine deutliche Verringerung der Verkehrslärmpegel. Durch die Anordnung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt von der Reichskanzler-Müller-Straße werden Störungen weitgehend ausgeschlossen. Von den geplanten Nutzungen des Gebäudes werden keine unzumutbaren Lärmemissionen ausgehen. Aufgrund des höheren Konfliktpotenzials in der Nacht sind Vergnügungsstätten durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die GFZ-Überschreitung nicht zu erwarten. Die entfallenden Bäume werden im Umfeld des Vorhabens ersetzt; für die Dachflächen der Gebäude ist eine Dachbegrünung festgesetzt.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Erschließung über die Reichskanzler-Müller-Straße befriedigt. Durch die Teilaufgabe des öffentlichen Parkplatzes, die veränderte Zufahrt des verbleibenden Parkplatzes, sowie die künftige Nutzung des Parkplatzes als Anwohnerparkplatz wird sich die verkehrliche Belastung in der Galileistraße trotz des Bauvorhabens nicht nennenswert verändern.

### **9.3 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Aufgrund des auf die Bebauung abgestimmten Grundstückszuschnittes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die einen Anbau an die Grundstücksgrenzen ermöglicht. Die

überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag der Baugrenzen, differenziert nach der zulässigen Höhenentwicklung, festgesetzt.

### 9.4 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Innerhalb des Kerngebietes sind Stellplätze auf den festgesetzten Bereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies betrifft insbesondere die geplanten ca. 45 Kunden-, Besucher- und Anwohnerstellplätze in der Galileistraße.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist auf einen Bereich an der Reichskanzler-Müller-Straße verbindlich festgesetzt.

Im Bereich der festgesetzten MK-Fläche entfallen die derzeit vorhandenen öffentlichen Stellplätze. Der verbleibende Stellplatzbereich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes bleibt in öffentlicher Hand und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz, festgesetzt und neu geordnet. Diese Stellplätze sollen künftig ausschließlich dem Anwohnerparken vorbehalten bleiben.

Für die entfallenen öffentlichen Stellplätze wurde von den an der Galileistraße auf Privatgelände geplanten Besucherstellplätzen vom Vorhabensträger 20 Stellplätze zu einem reduzierten Mietpreis den Anliegern schriftlich angeboten. Zusätzlich werden im Bereich der angrenzenden Amerikanerstraße 20 öffentliche Stellplätze vom Vorhabenträger errichtet. Diese Verpflichtungen sind Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

Das ursprünglich in der Parkraumuntersuchung festgestellte "Defizit" von ca. 30 Anwohnerparkplätzen wurde damit weiter reduziert. (vgl. Kap. 7).

Für den Zeitraum der Bauphase sollen im benachbarten Parkhaus Reichskanzler-Müller-Straße in Absprache mit dem Parkhausbetreiber ca. 20-30 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Mittelfristig können zusätzliche Stellplätze im geplanten Parkhaus Heinrich-von-Stephan-Straße - insbesondere für Bahnkunden und Tagespendler - angeboten werden.

Ein zusätzlicher "Parkdruck" durch das Gebäude entsteht aller Voraussicht nach nicht, da die Anzahl der geplanten Stellplätze deutlich über dem baurechtlich erforderlichen Maß liegen wird.

Zur Galileistraße entsteht ein ca. 2 m breiter Streifen öffentlicher Straßenfläche, der als Gehweg ausgebaut und genutzt werden soll. Für die Tiefgaragenzufahrt wird der vorhandene Rechtsabbieger in die Keplerstraße nach Süden verlängert. Im Übrigen bleiben die vorhandenen Querschnitte der bestehenden Geh- und Radwege erhalten.

### 9.5 VERBRENNUNGSVERBOT

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird ein "Verbrennungsverbot" festgesetzt. Die derzeitige Planung geht davon aus, dass die künftigen Gebäude an die vorhandene Fernwärmeversorgung angeschlossen wird.

### 9.6 SCHALLSCHUTZ

Für die geplanten Gebäude ist passiver Lärmschutz erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechend den Vorgaben des Schallgutachtens in die schriftlichen Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **9.7 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG UND FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Mit Ausnahme eines 2 – 3 m breiten Randstreifens ist das Grundstück weitgehend für die vorhandenen Stellplätze und ihre Zufahrten befestigt und versiegelt. Die Baumstandorte wurden im Vorfeld der Planung vom Fachbereich Vermessung aufgenommen und im Rahmen einer grünordnerischen Bestandsaufnahme kartiert und bewertet. Insgesamt sind im Rahmen des Geltungsbereiches 36 Bäume, die mit einer Ausnahme alle unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim vom 26.11.1996 fallen. Für die Baumaßnahme und die geplante Zufahrt von der Reichskanzler-Müller-Straße werden ca. 25 Bäume entfallen. Die Baumstandorte im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs.1, Nr. 25b BauGB festgesetzt. Für die entfallenden Bäume im Bereich der MK-Flächen und der Tiefgaragenzufahrt werden in Abstimmung mit den Fachbereichen 61 und 68 Ersatzpflanzungen im Bereich der Reichskanzler-Müller-Straße bzw. in der Umgebung (siehe Bebauungsplan 'Flächen für Ersatzpflanzungen') vorgenommen. Die grundsätzliche Zustimmung des FB 68 zur Entfernung der Bäume liegt vor. Die Ersatzpflanzungen sind Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

Als weitere Begrünungsmaßnahme ist eine extensive Begrünung der Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **10. ABWÄGUNG DER BELANGE**

Die durch die Planung aufgeworfenen Konfliktfelder betreffen im Wesentlichen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der städtebaulichen Gestaltung und Entwicklung, die Belange der Wirtschaft, insbesondere der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Belange des Umweltschutzes und der Belange des Verkehrs.

Im Ergebnis der Abwägung der bereits im vorangegangenen Teil der Begründung, insbesondere in den Kapiteln "Planungskonzeption", "Erschließung und Stellplätze" sowie "Umweltbelange" genannten, sowie im Rahmen des Verfahrens behandelten öffentlichen und privaten planungsrelevanten Belange kommt die Verwaltung zu der Auffassung, dass eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgte. Im einzelnen wird dies wie folgt begründet.

### **10.1 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG UND ENTWICKLUNG,**

Die vorgelegte Planung orientiert sich in seiner Zielsetzung an dem im Modell räumlicher Ordnung am 12.05.192 vom Gemeinderat formulierten Leitlinien nach denen

- Zuerst alle im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung ausgeschöpft werden sollen, bevor eine behutsame Neuausweisung von Bauflächen erfolgt.
- Hier: Teilweise Umnutzung eines öffentlichen Parkplatzes zu Gunsten einer Büro / Hotelnutzung
- Ziel ist die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes insbesondere im Zusammenhang mit der Neuordnung des Postareals sowie den Projekten "Mannheim 21" und der "Wendeschleife". Durch die Bebauung wird die Wiederherstellung der ehemals vorhanden städtebaulichen Struktur angestrebt und sowohl eine Raumkante zur Reichskanzler-Müller-Straße als auch ein sinnvoller Abschluss zur Schwetzinger Stadt verfolgt.

## 10.2 GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Die bestehende Wohnbebauung wurde unter Würdigung nachbarlicher Interessen und öffentlichen Belangen –der Ausweisung eines Kerngebiets und öffentlichen Parkplatzes- zur bisherigen und weiteren Nutzung berücksichtigt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde von Anwohnern der Galileistraße Anregungen zur Reduktion der Gebäudehöhe und Bedenken hinsichtlich der künftigen Belichtung und Verschattung sowie der Veränderung der Lärmsituation vorgetragen.

- Im Verlauf des Verfahrens wurde die ursprünglich geplante Höhe um ein Geschoss reduziert. Ebenso wurde die Höhe der zulässigen technischen Dachaufbauten deutlich reduziert. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen werden die Abstandsflächen von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sicher eingehalten, so dass den nachbarschützenden Belangen hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung in sehr hohem Maße Rechnung getragen wird.
- Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung für die angrenzende Wohnbebauung, hinsichtlich des Verkehrslärms positiv verändert.
- Für die geplante Bebauung sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz zu treffen.
- Durch umfangreiche Ersatzmaßnahmen, wie Dachbegrünung des Neubaus, Pflanzen von Bäumen in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereichs, sowie Festsetzung eines Verbrennungsverbotes werden die stadtgestalterischen und ökologischen Ziele erfüllt.

## 10.3 BELANGE DER WIRTSCHAFT

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird die Grundlage für eine Büro- und Dienstleistungsnutzung in zentraler Lage und die damit Ansiedlung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen geschaffen.

- Es bestehen sowohl gute innerstädtische wie auch überregionale öffentliche Verkehrsverbindungen durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof
- Die qualitätsvollen Arbeitsplätze bieten gute Versorgungs- bzw. Einkaufsmöglichkeiten im angrenzenden vollausgestatteten Quartier.

## 10.4 BELANGE DES VERKEHRS

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden insbesondere Bedenken hinsichtlich des ruhenden Verkehrs und der entfallenden Stellplätze vorgetragen. Die Situation des Stellplatzangebotes und der Stellplatznachfrage, des Stellplatzbedarfes des geplanten Bürogebäudes, der geplanten Stellplatz- und Erschließungskonzeption sowie der künftigen Stellplatzsituation der Anwohner wurde gutachterlich geprüft und in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

- Der nördliche Teil des Parkplatzes bleibt als öffentlicher Parkplatz erhalten und wird künftig entsprechend den Anregungen der Anwohner ausschließlich für Anwohnerparken zur Verfügung stehen.
- Der Verlust von öffentlichen Stellplätzen kann zum weit überwiegenden Teil im unmittelbaren Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen ausgeglichen werden. Aufgrund der Anregun-

gen wurden vom Vorhabenträger 20 zusätzliche Stellplätze auf Privatgelände zu einem reduzierten Mietpreis den Anliegern schriftlich angeboten und im Bereich der Amerikanerstraße werden vom Vorhabenträger 20 öffentliche Stellplätze errichtet.

- Für das geplante Vorhaben werden Stellplätze über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Bedarf hinaus in einer Tiefgarage und als oberirdische Besucherparkplätze bereitgestellt. Durch die direkte Zufahrt von der Reichskanzler-Müller-Straße soll eine hohe Akzeptanz der Tiefgarage erreicht werden so dass kein zusätzlicher Parkdruck auf die umliegenden Straßen zu erwarten ist.

Die künftige Parkierungsregelung zugunsten der Anwohner auf dem verbleibenden öffentlichen Parkplatz sowie die Schaffung von insgesamt 220 neuen Stellplätzen im Rahmen des Bauvorhabens werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Parkkomforts für die Bewohner des Umfeldes eintreten.

## **11. KOSTEN, INVESTITIONEN, STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Mannheim keine Kosten.

Der Vorhabenträger und die Stadt Mannheim schließen einen Städtebaulichen Vertrag ab, der unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Gemeinderates steht und dem Satzungsbeschluss als Anlage beiliegen wird.

## **12. PLANUNGSSTATISTIK**

Geltungsbereich	ca. 6.550 m <sup>2</sup>
davon MK-Fläche	ca. 3.045 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 2.225 m <sup>2</sup>
öffentlicher Parkplatz	ca. 1.250 m <sup>2</sup>
oberirdische Bruttogeschossfläche	ca. 10.000 m <sup>2</sup>
Büronutzfläche	ca. 7.200 m <sup>2</sup>
Stellplätze in der Tiefgarage	ca. 155
Kunden- und Besucherparkplätze oberirdisch	ca. 25
Anwohnerparkplätze (vermietbare Stellplätze oberirdisch)	20
öffentliche Stellplätze oberirdisch (Parkplatz Galileistraße)	ca. 43
Öffentliche Parkplätze außerhalb des Geltungsbereichs (Amerikaner-/Kopernikusstraße)	20