

# Bebauungsplan 43.19.1

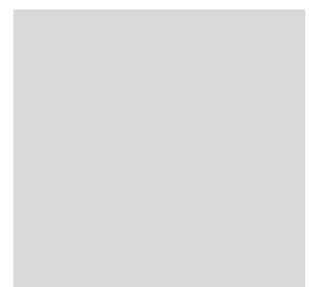
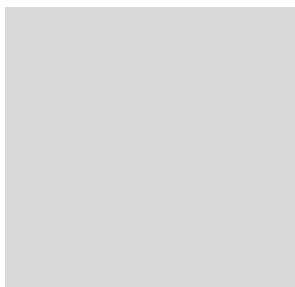
## **Glückstein-Quartier**

In Mannheim – Lindenhof

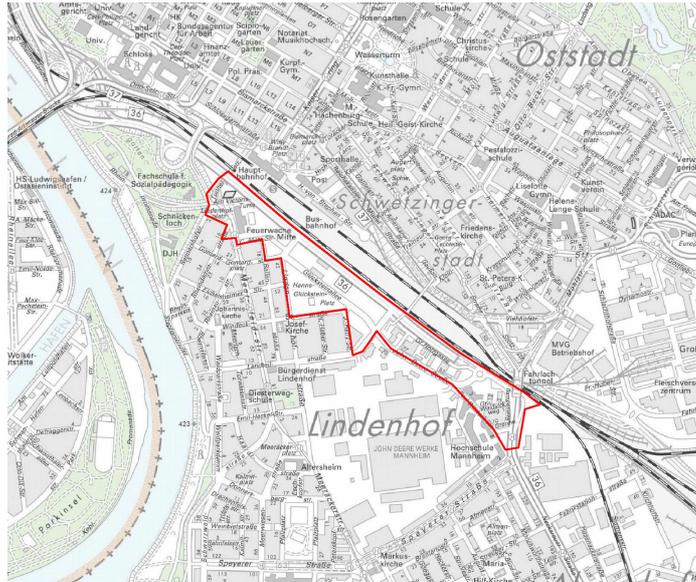
**Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans 43.19  
„Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof/ Mannheim 21“**

### **Begründung**

Satzungsbeschluss



## Übersichtslageplan



## Verfahrensablauf

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>05.06.2014</b>
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>12.06.2014</b>
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) (Planauslegung)</b>	<b>18.06.-04.07.2014</b>
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>18.06.-18.07.2014</b>
<b>Billigungs-/Auslegungsbeschluss</b>	<b>21.10.2014</b>
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>30.10.2014</b>
<b>Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>	<b>10.11.-09.12.2014</b>
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>	<b>10.11.-09.12.2014</b>
<b>Eingeschränkte erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)</b>	<b>10.12.-17.12.2014</b>
<b>Eingeschränkte erneute Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)</b>	<b>10.12.-17.12.2014</b>
<b>Zweite eingeschränkte erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)</b>	<b>19.01.-13.02.2015</b>
<b>Zweite eingeschränkte erneute Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)</b>	<b>19.01.-13.02.2015</b>
<b>Dritte eingeschränkte erneute Beteiligung der betroffenen Behörde (§ 4a Abs. 3 BauGB)</b>	<b>08.06.2015-19.06.2015</b>
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	<b>XX.YY.ZZZZ</b>
<b>Inkrafttreten</b>	<b>XX.YY.ZZZZ</b>

## Die Begründung wurde erstellt von:



MVV Enamic Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim

Projektleitung Stadt Mannheim:

Herr Becker, 0621/293-7406, wolfgang.becker@mannheim.de

Frau Mergenthaler, 0621/293-7111, pia.mergenthaler@mannheim.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
1.1	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	5
1.2	Erfordernis der Planaufstellung .....	5
1.3	Ziele der Planung.....	5
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>7</b>
2.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten.....	7
2.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen.....	7
<b>3</b>	<b>Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
3.1	Übergeordnete Planungen .....	8
3.1.1	Regionalplan Unterer Neckar 1992 .....	8
3.1.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (in Aufstellung).....	9
3.1.3	Flächennutzungsplan 2015/20 .....	9
3.2	Bestehende Planungen .....	10
3.2.1	Bebauungspläne .....	10
3.3	Rechtliche Planungsvorgaben .....	10
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der geänderten Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	15
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	19
5.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO) .....	19
5.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	19
5.6	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	20
5.7	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	21
5.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	22
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	23
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)....	24
<b>6</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften und sonstiger Planinhalte</b> .....	<b>26</b>
6.1	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg .....	26
6.2	Kennzeichnungen gemäß (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	27
6.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	27

<b>6.4</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>28</b>
7.1	Umweltbelange .....	28
7.2	Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung.....	28
7.3	Verkehr .....	29
7.3.1	Verkehrsmengen .....	29
7.3.2	Stellplatzkapazitäten .....	29
7.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	29
7.3.4	Nicht motorisierter Verkehr (Fuß- und Radverkehr) .....	29
7.4	Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche.....	29
7.5	Weitere städtebauliche Belange.....	30
7.6	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Belange der Wirtschaft.....	30
7.7	Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur.....	31
<b>8</b>	<b>Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 43.19.1 „Glückstein-Quartier“</b> .....	<b>31</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	31
8.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	32
8.3	Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behör- den und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	32
8.4	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) ...	32
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten</b> .....	<b>33</b>
9.1	Vertragliche Regelungen .....	33
9.2	Realisierung .....	33
9.3	Bodenordnung.....	35
9.4	Kosten .....	35
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan</b> .....	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b> .....	<b>35</b>
<b>12</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>36</b>
12.1	Abkürzungsverzeichnis .....	36
12.2	Tabellenverzeichnis.....	36
12.3	Abbildungsverzeichnis .....	36

# 1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

## 1.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Mannheimer Stadtteils Lindenhof zwischen der Tunnelstraße, dem Hauptbahnhof, dem Neckarauer Übergang und dem Gelände der Firma John Deere. Es besitzt insgesamt eine Fläche von ca. 29 ha. Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen und überwiegend durch das Wohnen geprägten Gebieten. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Gleiskörper des Mannheimer Hauptbahnhofs. Jenseits dieser Anlagen befindet sich der Stadtteil Schwetzingerstadt. Südlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich größere gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen u. a. mit der Firma John Deere. Westlich bzw. südwestlich liegen die überwiegend zum Wohnen genutzten Bereiche des Stadtteils Lindenhof mit seinem Stadtteilzentrum entlang der Meerfeldstraße. Das Lindenhofquartier erstreckt sich bis zum nahe gelegenen Rhein (vgl. Abbildung 1).

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 43.19 „Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof/Mannheim 21“ und ändert/ersetzt diesen nach seinem Inkrafttreten in den betreffenden Teilbereichen. Hinsichtlich der grundstücksgenaue Abgrenzung wird auf § 1 der Beschlussanlage 4 (Örtliche Bauvorschriften) zum Bebauungsplan Nr. 43.19.1 verwiesen.

## 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Verhandlungen mit Kaufinteressenten und der Ergebnisse von Realisierungswettbewerben wurden einige städtebauliche Vorstellungen der Stadt Mannheim weiterentwickelt. Mit dem Änderungsbebauungsplan sollen umsetzbare Rahmenvorgaben für die zukünftigen Nutzer definiert werden und diese Vorgaben in geeignete Festsetzungstexte einfließen.

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 43.19 ist auch weiterhin gültig, soweit die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43.19 beibehalten werden und ihr Inhalt nicht durch die Änderungen erneuert wird. Bei den Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 43.19 „Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof/Mannheim 21“ in Mannheim-Lindenhof, die nicht durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan erfasst werden, bleibt das bestehende Planungsrecht unberührt.

## 1.3 Ziele der Planung

Der Änderungsbebauungsplan verfolgt folgende zentralen Ziele:

- **Neue Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufelder“) im Bereich des Hanns-Glückstein-Parks**

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 43.19 ist eine „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Kinderspielplatz/Fläche für Ballspiel“ festgesetzt. Im Randbereich der Parkfläche - zur Glücksteinallee hin - sind überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) für eine Wohnnutzung festgesetzt. Hier sollten Stadtvillen mit Tiefgaragen entstehen. Im Siegerentwurf des Wettbewerbes zur Entwicklung des Hanns-Glückstein-Parks wurden die bestehenden Baufenster neu aufgeteilt, um eine Blickbeziehung vom Stadtteil Lindenhof zu dem Ensemble aus Lokschuppen und Werkstattgebäuden herzustellen. Die Abweichung der Lage der neu geplanten Gebäude an der Glücksteinallee erfordert deshalb die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 43.19.

- **Erhöhung der Hochpunkte in den Baufeldern 1, 2, 4, 5 und 14 und Wegfall des Hochpunktes im Baufeld 3**

Die städtebauliche Konzeption der Baufelder zwischen der Südtangente und der Glücksteinallee sieht eine Blockrandbebauung vor, die jeweils an einer Ecke einen Hochpunkt erhält. Bei näherer

Betrachtung der Baufelder kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass aus stadtgestalterischer Sicht die Prägnanz der Gebäude durch eine weitere Erhöhung der Hochpunkte um zwei Vollgeschosse verbessert werden kann. Im Baufeld 3 ist ein Hochpunkt an der Südtangente direkt neben dem denkmalgeschützten Lokschuppen geplant. Aus städtebaulichen Gründen soll auf diesen Hochpunkt verzichtet werden, da das Nebeneinander des Hochhauses mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Gebäude des denkmalgeschützten Lokschuppens zu einem Ungleichgewicht führen würde, der heute städtebaulich nicht mehr vertretbar ist.

- **Weitere städtebauliche Änderungen im Geltungsbereich und Anpassungen im Bereich des denkmalgeschützten ehem. Lokschuppens**

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption sah im Bereich des Lokschuppens eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden vor. Das Umfeld der Gebäude soll nun als Kerngebiet dargestellt werden, um die erforderlichen Nebenanlagen für die Gebäudeumnutzung darstellen zu können.

Weitere Detailänderungen beziehen sich auf die Verringerung der verpflichtend zu begründenden Flachdachflächen im Bereich des Kerngebietes. Es zeigte sich bei der Veräußerung der ersten Baufelder, dass sich insbesondere die Klimatechnik nicht in abgeschlossenen Technikgeschossen integrieren lässt. Daher soll für die erforderlichen Technikaufbauten auf den Dachflächen der Anteil der extensiv zu begründenden Flächen auf bis zu 40 % der Gesamtdachflächen reduziert werden können.

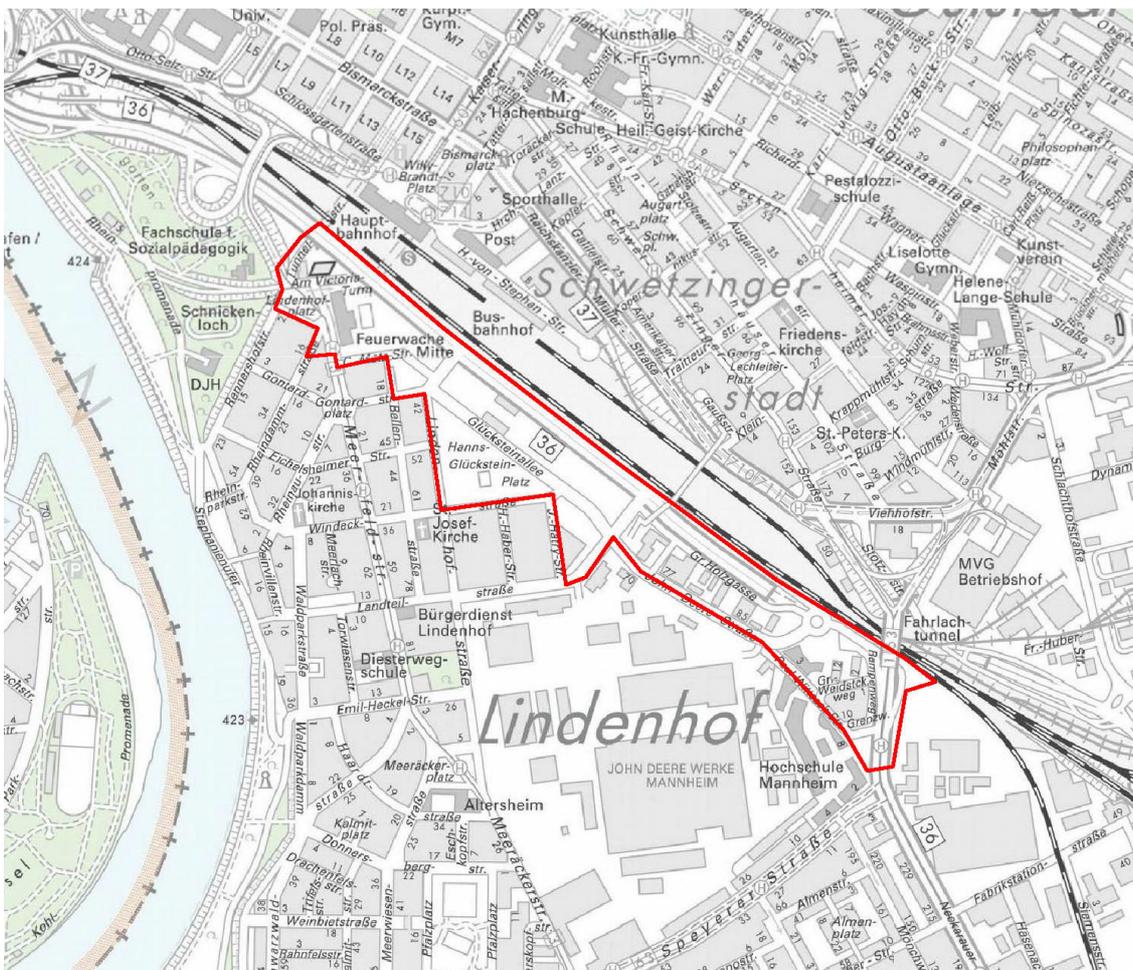


Abbildung 1: Plangebiet und Umgebung (Geltungsbereich rot)

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten**

#### Nutzungen im Plangebiet:

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich der Victoria-Turm, ein markantes und stadtbildprägendes Dienstleistungshochhaus, mit seinen Vorflächen. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Gebäude, das zum einen zu Verwaltungszwecken genutzt wird, zum anderen Telekommunikationsanlagen (BASA-Knoten) beherbergt. Direkt südlich des Victoria-Turms liegt die Feuerwache Mitte der Berufsfeuerwehr Mannheim sowie ein dazugehöriger Sportplatz. Diese Anlagen stehen einer Verwirklichung der Planung entgegen. Sie sollen daher an einen neuen Standort verlegt werden.

Im Bereich der ehemaligen Bahninsel, die nun nach Verlegung der Südtangente zwischen dieser und der Glücksteinallee (ehemals John-Deere-Straße) liegt, befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehende historische Bahngelände (Lokschuppen und Werkstattgebäude), die erhalten und in die städtebauliche Konzeption integriert werden.

Zentral im Geltungsbereich liegt der Hanns-Glückstein-Park (ehemals Hanns-Glückstein-Platz). Die weitestgehend ungegliederte, annähernd dreieckförmige Grünfläche beinhaltet einen abgegrenzten Sportplatz und weist einen zu überwiegenderen Teilen erhaltenswerten alten Baumbestand auf.

An den Platz grenzt südöstlich das Gelände des MAFINEX Technologiezentrums (MTZ), ein Existenzgründerzentrum der Stadt Mannheim, an. Östlich und südöstlich des Mafinex-Geländes befinden sich mehrere verschiedene Gewerbenutzungen. An diese grenzt ein Teil des Hochschul-Campus an, auf dem sich Lehr- und Forschungsgebäude befinden. Am südöstlichen Ende des Geltungsbereichs am Neckarauer Übergang schließt ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Gebäuden an.

#### Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets:

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich die Gleisanlagen der Bahnstrecke Frankfurt a.M.-Darmstadt-Mannheim-Karlsruhe-Basel, die Teil des internationalen Hochgeschwindigkeitsnetzes ist, sowie der Hauptbahnhof Mannheim.

Westlich und südlich grenzen jeweils gewerblich-industrielle Nutzungen an das Plangebiet an. Es handelt sich dabei insbesondere um die Standorte der Firmen Vögele und John Deere.

Direkt südlich des Hanns-Glückstein-Parks befinden sich heute auf dem ehemaligen Gießerei-Gelände der Fa. John Deere das Mafinex-Gelände und mit dem Heinrich-Lanz-Carré und dem Glückstein-Carré zwei große Büro- und Wohnkomplexe.

Westlich der Lindenhofstraße schließt sich die Blockrandbebauung des Stadtteils Lindenhof an. Hier herrscht eine städtisch geprägte Wohn- und Mischnutzung vor. Das Stadtteilzentrum des Lindenhofs entlang der Meerfeldstraße ist etwa 200 m entfernt. Es bildet den zentralen Versorgungsbereich des Quartiers. Das vorhandene Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

### **2.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen**

Durch den Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 43.19 werden neben den Grundstücken im Eigentum der Stadt Mannheim, des Bundeseisenbahnvermögens (mit unterschiedlichen bahninternen Nutzern), des Landes Baden-Württemberg und sonstiger Privateigentümer erfasst.

Die den Änderungsbereich des Bebauungsplans betreffenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Mannheim. Mehrere Baugrundstücke (Baufelder) wurden seit Inkrafttreten des bestehenden Bebauungsplanes an private Investoren verkauft, darunter die mit Baufeld 4, 14 und 6 bezeichneten Flächen (vgl. Abbildung 2).

Hinsichtlich rechtlicher Belastungen, insbesondere eingetragene Baulasten, wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.1 aus der Begründung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 43.19 (Beschlussanlage Nr. 8) verwiesen. Auf den im Änderungsbereich befindlichen Grundstücken liegen keine rechtlichen Belastungen vor.

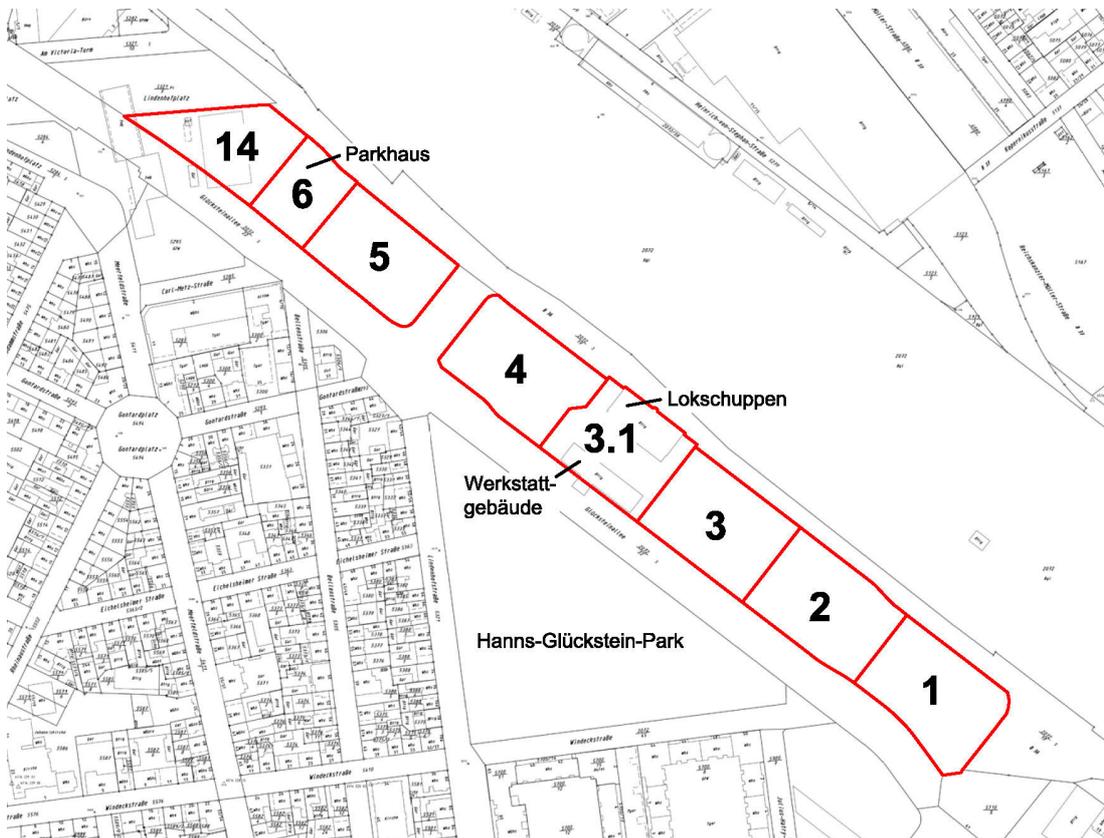


Abbildung 2: Einteilung der Kerngebietsflächen in Baufelder

### **3 Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### **3.1.1 Regionalplan Unterer Neckar 1992**

Bezüglich der übergeordneten Planungsebene des rechtsgültigen Regionalplans Unterer Neckar von 1992 wird auf die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 4.2.1) zum Bebauungsplan Nr. 49.13 verwiesen und hiervon zur Erläuterung nur Auszüge dargestellt.

Als Oberzentrum soll Mannheim als Versorgungszentrum großstädtischer Prägung entwickelt werden mit der Aufgabe, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen. Für den räumlichen Umgriff des Geltungsbereichs werden im Regionalplan die Festlegungen Siedlungsfläche Wohnen sowie Siedlungsfläche Industrie vorgenommen. Eine Neuausweisung von Baugebieten soll grundsätzlich nur innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsflächen erfolgen (Grundsatz 2.4.4.1). Dabei soll eine flächensparende Siedlungskonzeption gewählt werden (Grundsatz 2.4.4.4).

Des Weiteren zeigt der Regionalplan eine bestehende Fernwärmeleitung sowie eine bestehende Gasleitung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans kreuzen. Beide Leitungen sind von überörtlicher Bedeutung. Die Fernwärmeleitung verläuft durch die Lindenhofstraße, Landteilstraße und Bellenstraße bevor sie die Gleisanlagen rechtwinklig kreuzt. Die Gasleitung verläuft im Bereich der Neckarauer Straße.

Die bestehende Grünfläche am Hanns-Glückstein-Park ist in der Themenkarte Landschaft und Umwelt des Regionalplans als Freifläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Baubeschränkungsfläche des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

### **3.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (in Aufstellung)**

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (in Aufstellung) hat Mannheim gleichfalls als Oberzentrum die Aufgabe, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen. Die Oberzentren sind als Versorgungszentren großstädtischer Prägung weiterzuentwickeln.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2012) wird der Geltungsbereich überwiegend als „Siedlungsfläche Wohnen“ (in Planung, z. T. auch im Bestand) nachrichtlich dargestellt. Zur Siedlungsfläche Wohnen werden auch die im Flächennutzungsplan als Mischfläche (Kerngebiet) eingetragenen Flächen zugeordnet. Ferner wird der geplante Verlauf der Glücksteinallee als überregionale Straßenverbindung gezeigt (ehemaliger Verlauf der Südtangente). Der Glücksteinpark wird als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen“ dargestellt.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen auch hinsichtlich des zukünftigen einheitlichen Regionalplans dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

### **3.1.3 Flächennutzungsplan 2015/20**

Bezüglich der Planungsebene des Flächennutzungsplans 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim wird auf die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 4.2.2) zum Bebauungsplan Nr. 49.13 verwiesen und hiervon zur Erläuterung nur Auszüge dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den heutigen Verlauf der Südtangente sowie die verlängerte Landteilstraße in ihrer angestrebten neuen Lage dar (vgl. Abbildung 3). Parallel zur Südtangente ist die Verlängerung der John-Deere-Straße und Glücksteinallee als Straßenbahntrasse eingetragen.

Zwischen den Achsen Südtangente und Glücksteinallee/John-Deere-Straße ist eine zusammenhängende gemischte Baufläche (Kerngebiet) eingetragen, die sich von der Tunnelstraße im Nordwesten bis zum Campus der Hochschule und dem Fahrlachtunnel erstreckt und auch direkt an die bereits vorhandene Bebauung südlich des Victoria-Turms anschließt. Die gemischte Baufläche ist gleichzeitig als Entwicklungsfläche mit der Zeitstufe I (Zeithorizont von 2005 bis 2015) gekennzeichnet. Durch diese hervorgehobene Darstellung weist der Flächennutzungsplan 2015/2020 auf die besondere Standortgunst und die damit verbundene wesentliche Bedeutung dieser Flächen für die Stadtentwicklung hin.

Ferner ist eine Grünfläche dargestellt, die im Wesentlichen dem Hanns-Glückstein-Park entspricht. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Bauschutz- und Bauüberwachungsbereiches des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City (gestrichelte Linie).

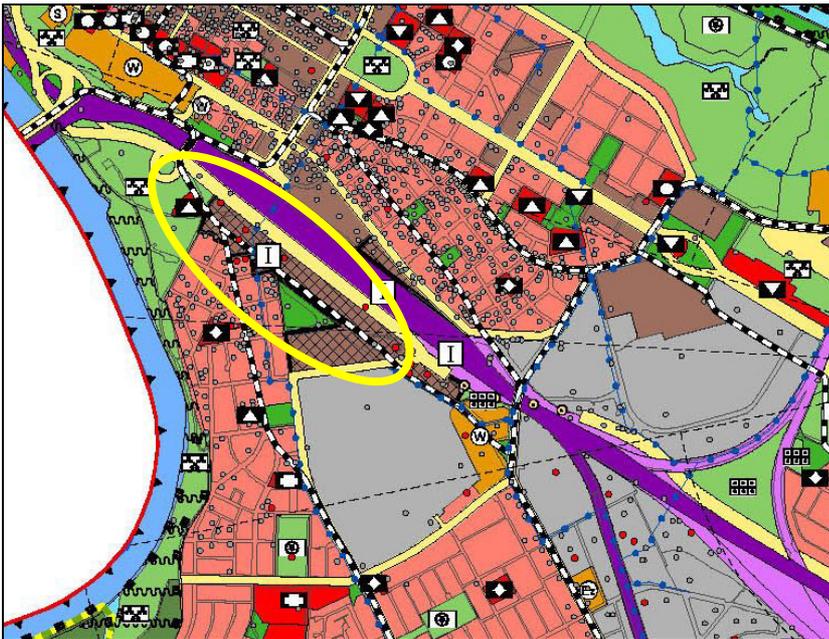


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Die angestrebten und im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommenen Nutzungen entsprechen weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Geringfügige Abweichungen, die auch den Änderungsbebauungsplan betreffen, sind:

- In einem untergeordneten Teilbereich des als Grünfläche vorgesehenen Hanns-Glückstein-Parks wird ein Wohngebiet festgesetzt.

Es handelt sich bei den geringen Abweichungen um Anpassungen, die im Zuge der Verfeinerung des Plankonzepts entstanden sind. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird beibehalten und im Bebauungsplan fortgeführt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird demnach entsprochen.

### **3.2 Bestehende Planungen**

#### **3.2.1 Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Änderungsplans entspricht dem Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 43.19.

Durch den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 43.19 wurden mehrere Teilflächen rechtskräftiger Bebauungspläne überlagert und deren Festsetzungen ersetzt. Auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.3 in der Beschlussanlage 8 (Begründung) zum Bebauungsplan Nr. 43.19 wird verwiesen.

#### **3.3 Rechtliche Planungsvorgaben**

Bezüglich der rechtlichen Vorgaben, insbesondere zu Natur- und Wasserschutzgebieten, wird auf die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 4.1) zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 43.19 verwiesen.

## 4 Städtebauliches Konzept

### Rahmenplan und städtebauliche Konzeption

Ausgehend von den allgemeinen Zielstellungen der Stadt Mannheim wurde mit dem Rahmenplanung „Mannheim 21 Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof“ eine konzeptionelle Grundlage für die angestrebten Entwicklungen erstellt (s. Abbildung 4). Dieser Rahmenplan bildete die Grundlage für das Erschließungssystem, die städtebauliche Struktur und die Festsetzungen zum Bebauungsplan 43.19. Das städtebauliche Konzept bleibt auch für den Änderungsbebauungsplan weitgehend bestehen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Verhandlungen mit Kaufinteressenten und der Ergebnisse von Realisierungswettbewerben wurden einige städtebauliche Vorstellungen der Stadt Mannheim weiterentwickelt. Mit dem Änderungsbebauungsplan, der im Wesentlichen die Kerngebietsflächen zwischen dem Victoria-Turm und der Planstraße 2 (Baufelder 1-6, 14) und den Hanns-Glückstein-Park betrifft, sollen umsetzbare Rahmenvorgaben für die zukünftigen Nutzer definiert werden und diese Vorgaben in geeignete Festsetzungstexte einfließen:

- **Erhöhung der Hochpunkte in den Baufeldern 1, 2, 4, 5 und 14 und Wegfall des Hochpunktes im Baufeld 3**

Die städtebauliche Konzeption der Baufelder zwischen der Südtangente und der Glücksteinallee sieht eine Blockrandbebauung vor, die jeweils an einer Ecke einen Hochpunkt erhält. Bei näherer Betrachtung der Baufelder kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass aus stadtgestalterischer Sicht die Prägnanz der Gebäude durch eine weitere Erhöhung der Hochpunkte um zwei Vollgeschosse verbessert werden kann. Im Baufeld 3 ist ein Hochpunkt an der Südtangente direkt neben dem denkmalgeschützten Lokschuppen geplant. Aus städtebaulichen Gründen soll auf diesen Hochpunkt verzichtet werden, da das Nebeneinander des Hochhauses mit einer Höhe von bis zu 52,50 m und dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen, nur ca. 12 m hohen Gebäude des denkmalgeschützten Lokschuppens zu einem Ungleichgewicht führen würde, das heute städtebaulich nicht mehr vertretbar ist.

- **Anpassungen im Bereich des denkmalgeschützten Lokschuppens (Baufeld 3.1)**

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption sah im Bereich des Lokschuppens eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden vor. Das Umfeld der Gebäude soll nun als Kerngebiet dargestellt werden, um die erforderlichen Nebenanlagen für die Gebäudeumnutzung darstellen zu können. Auf der bisher un bebauten Grundstücksfläche ist zudem geplant, eine historische Schienenfahrzeughalle, die sich ursprünglich auf diesem Areal befand, nach historischem Vorbild wieder aufzubauen.

- **Weitere städtebauliche Änderungen im Geltungsbereich**

Weitere Detailänderungen beziehen sich auf die Verringerung der verpflichtend zu begrünenden Flachdachflächen im Bereich des Kerngebietes. Es zeigte sich bei der Veräußerung der ersten Baufelder, dass sich insbesondere die Klimatechnik nicht in abgeschlossenen Technikgeschossen integrieren lässt. Daher soll für die erforderlichen Technikaufbauten auf den Dachflächen der Anteil der extensiv zu begrünenden Flächen auf bis zu 40 % der Gesamtdachflächen reduziert werden können.

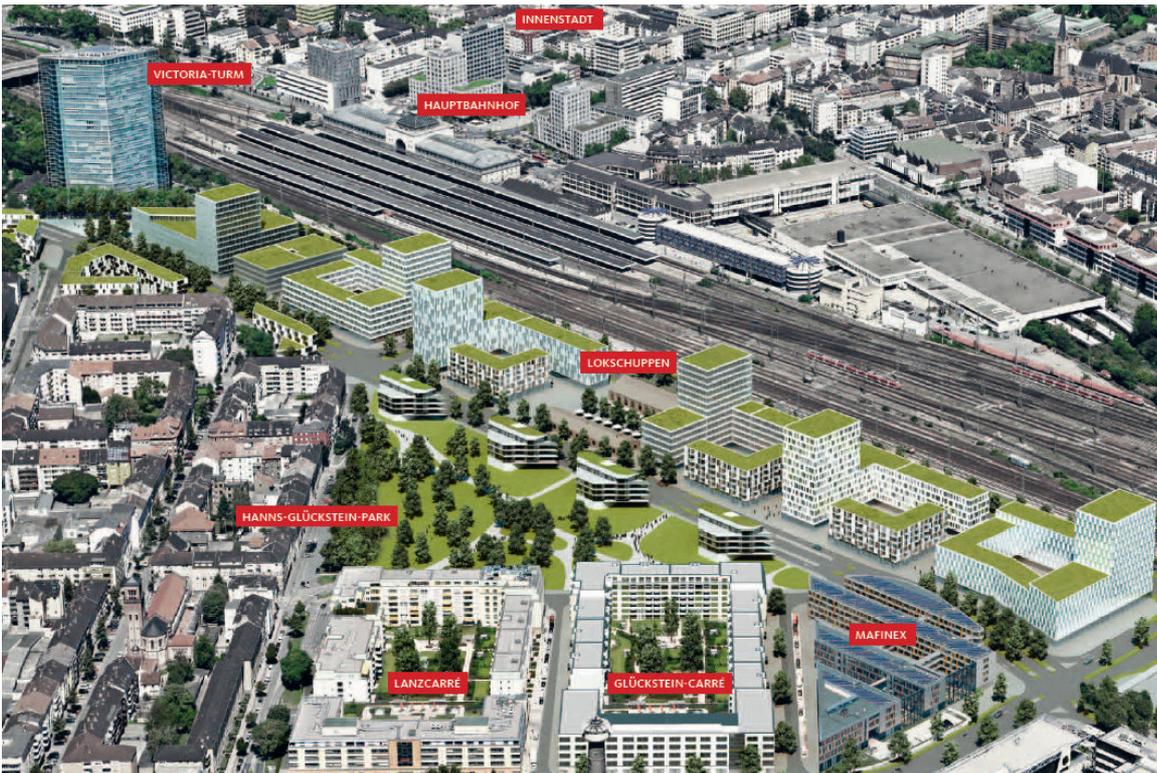


Abbildung 4: Ursprüngliches städtebauliches Konzept zum Glückstein-Quartier (Fortschreibung, Stand: Oktober 2011)

- **Neue Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufelder“) im Bereich des geplanten Glückstein-Parks**

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 43.19 ist im Bereich des Hanns-Glückstein-Parks eine „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Kinderspielplatz/Fläche für Ballspiel“ festgesetzt. Im Randbereich der Parkfläche - zur Glücksteinallee hin - sind überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) für eine Wohnnutzung festgesetzt. Hier sollten Stadtvillen mit Tiefgaragen entstehen.

Zur landschaftsplanerischen Gestaltung des Hanns-Glückstein-Parks und der Einbindung der vorgesehenen Bebauung führte die Stadt Mannheim 2013 einen Planungswettbewerb durch. Der landschaftsplanerische Teil war als Realisierungswettbewerb ausgelobt, der städtebauliche Teil als Ideenwettbewerb mit der Aufgabe, die Bauflächen neu zu ordnen. Damit wurde eine Forderung des Bezirksbeirats Lindenhof aufgegriffen, eine Blickbeziehung und Zugänglichkeit zu den historischen Gebäuden des Lokschuppens und der Werkstatthalle herzustellen. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs (vgl. Abbildung 5) hat dazu eine Lösung gefunden.

#### Wettbewerb zum Hanns-Glückstein-Park (2013)

Entlang der Glücksteinallee sollen im Bereich des Hanns-Glückstein-Parks hochwertige Wohngebäude entstehen. Um der besonderen Lage in einer öffentlichen Grünfläche gerecht zu werden, schlägt der Ideenteil des Sieger-Entwurfs eine spezielle Ausgestaltung der Bebauung vor. Das von großen Bäumen und Rasenflächen geprägte „Parkdreieck“ des Hanns-Glückstein-Parks soll für die umliegenden Stadträume verstärkt Aufgaben bezüglich Freizeit, Spiel und Naherholung übernehmen. Es gilt, die städtebauliche Kante im Übergang zum Glücksteinquartier zu definieren und gleichzeitig den Park im gesamten städtischen Kontext einbinden (vgl. Abbildung 5).

Die neue Wohnbebauung in Form von fünf Stadtvillen soll in ihrer Anordnung zur Straße eine klare Kante ausbilden und durch eine fensterhafte Öffnung gegenüber dem Werkstattgebäude ein deutliches „Tor zum Park“ ausbilden. Die Blickwinkel und Sichtbeziehungen vom Park auf das histori-

sche Ensemble Werkstattgebäude/Lokschuppen sowie die Baufluchten der umliegenden Bebauungen bestimmen die baulichen Kanten der neuen Baufenster. Zur Straße hin präsentieren sich die Stadtvillen in Ihrer Reihung als Einheit, zum Park hin ist deren bauliche Präsenz durch die Verjüngung der Baukanten punktueller und lockerer. Architektur und Freiraum sollen zu einer Einheit werden und die Stadtvillen gleichzeitig Teil des Parks. Die Trapezform der Gebäude aus dem Ideenteil des Wettbewerbs ist dabei nur ein möglicher Vorschlag und keine Vorgabe.



Abbildung 5: Sieger-Entwurf zum Hanns-Glückstein-Park (Quelle: greenbox Landschaftsarchitekten)

Für die gestalterische Konkretisierung und die bauliche Umsetzung der fünf Stadtvillen inklusive der vorgesehenen Tiefgarage sucht die Stadt Mannheim im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens (Wettbewerb für die Stadtvillen am Hanns-Glückstein-Park mit Vorentwurfsplanung, Ausschreibung vom 22.05.2014) einen geeigneten Investor.

## 5 Begründung der geänderten Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der bestehende Bebauungsplan 43.19 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI), ein Kerngebiet (MK), ein Gewerbegebiet (GE), ein Sondergebiet Technologiezentrum sowie ein Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen fest.

Die Änderungen im Bebauungsplan 43.19.1 betreffen bezüglich der Art der baulichen Nutzung nur das WA 2 sowie das MK 1. Die Begründung bezieht sich daher im Wesentlichen nur auf die betreffenden Gebietsänderungen:

#### Allgemeines Wohngebiet

Um die Forderungen des Bezirksbeirates bzw. der Bevölkerung und die Ideen aus dem Planungswettbewerb (vgl. Kapitel 4) umzusetzen, werden die ursprünglich vier WA 2-Flächen (Baufelder) zusammengelegt und in zwei jeweils zusammenhängende WA 2-Flächen aufgeteilt. Die Tiefen der Baulinien zur Glücksteinallee und der Baugrenzen zum Park hin bleiben dabei bestehen. Die WA 2-Fläche wird allerdings bis zur voraussichtlichen Grundstücksgrenze, deren Verlauf von ursprüng-

lich 33 m auf 30 m Tiefe von der Straßenkante verlegt wird, verlängert. In den Erdgeschossen wird ferner allgemein die Wohnfunktion zugelassen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird sichergestellt, dass in den zusammenhängenden Baufeldern eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelgebäuden erfolgt.

Durch die flächenmäßige Vergrößerung des WA 2 werden die öffentlich zugänglichen Bereiche der Parkanlage gegenüber dem bestehenden B-Plan Nr. 43.19 um ca. 2.240 m<sup>2</sup> reduziert. Der überwiegende Anteil an der Flächendifferenz wird aufgrund der Festsetzungen zu begrünen sein, so dass sich rein gestalterisch kaum Änderungen ergeben; lediglich die öffentliche Zugänglichkeit wird zugunsten der Privatsphäre reduziert. Bauliche Einfriedungen oder Abgrenzungen zwischen Privatbereich und öffentlichem Park werden aber weiterhin nicht zugelassen. Mit der Zuteilung der Fläche zwischen den Baufeldern zum Park verbleibt eine insgesamt ca. 2 ha große öffentliche Grünfläche, die wesentlich größer als die bestehende Grünfläche (ca. 1,2 ha) ist. Die Änderungen im Bebauungsplan stellen damit keine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Erholung und Freizeit dar, vielmehr wird mit der großzügigen öffentlichen Fläche „Tor zum Park“ eine attraktive Grün- und Wegeverbindung zwischen Lokschuppenensemble und dem Park geschaffen.

### Kerngebiet

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht von der Tunnelstraße bis auf Höhe der Einmündung der Landteilstraße zwischen der neuen Südtangente und der Glücksteinallee die Entwicklung eines Quartiers vor, das sich durch eine intensive Nutzungsmischung auszeichnet und hinsichtlich Art und Maß der Nutzung einen urbanen, innerstädtischen Charakter aufweist. Vorgesehen sind neben Dienstleistern und Wohnungen u. a. sonstige gewerbliche Einrichtungen, kulturelle und Freizeitnutzungen sowie in begrenztem Umfang Einzelhandel. Die vielfältige Mischung von Nutzungen, sowie der Anspruch eines urbanen Charakters erfordern die Festsetzung eines Kerngebiets.

Von den Änderungen im Änderungsbebauungsplan ist lediglich das Baufeld 3.1 betroffen, in dem die als MK 1 festgesetzten Teilbereiche der beiden historischen Bahnbetriebsgebäude liegen, die innerhalb des neu entstehenden Quartiers erhalten werden sollen. Es handelt sich dabei um als Lokschuppen bzw. Werkstatthalle konzipierte Bauten aus dem 19. Jahrhundert. Das ursprüngliche städtebauliche Rahmenkonzept sieht vor, um dieses Ensemble herum einen öffentlichen Platz zu entwickeln. Damit soll ein Bereich geschaffen werden, der sich in besonderem Maße für Freizeitnutzungen (z. B. Gastronomie oder Kultur) eignet und damit zur Belebung des Quartiers entscheidend beitragen kann.

Im Rahmen der Vermarktungsaktivitäten wurden die gestalterischen und nutzungsbedingten Planungen für diesen Bereich weiterentwickelt. Das Umfeld der Gebäude soll nun als Kerngebiet (MK 1) festgesetzt werden, um die erforderlichen Nebenanlagen für die Gebäudeumnutzung umsetzen zu können. Im Werkstattgebäude und im Außenbereich zwischen den beiden Gebäuden wird eine von Privatinvestoren getragene gastronomische Nutzung verfolgt, wie dies auch der bisherige Bebauungsplan schon als eine mögliche Nutzung angedacht hat. Der Raum zwischen den Gebäuden wird damit auch weiterhin öffentlich zugänglich und nutzbar sein. Ferner ist vorgesehen, innerhalb der bisher nicht überbaubaren Fläche eine ehemalige Schienenfahrzeughalle nach historischem Vorbild wieder zu errichten. Die bisherige Festsetzung des Bereiches als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platz wird diesen Vorgaben nicht gerecht. Der Bereich wird daher aufgrund der ähnlichen Anforderungen der MK 1-Teilfläche zugeordnet. Der Bau der Schienenfahrzeughalle wird auf der Freifläche durch ein zusätzliches Baufenster innerhalb von Baugrenzen ermöglicht.

Das öffentliche Interesse der allgemeinen Nutzbarkeit und Zugänglichkeit wird durch ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit gesichert und im Kaufvertrag durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt/Allgemeinheit gesichert. Damit können die ursprünglich formulierten Zielsetzungen für diesen Bereich weiterhin verfolgt werden.

## Flächengrößen

Die Anteile der jeweiligen Nutzungen innerhalb des 292.305 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs stellen sich gemäß den o. g. Änderungen wie folgt dar:

Tabelle 1: Flächengrößen und -anteile der einzelnen Nutzungen im Geltungsbereich

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Differenz zu 43.19</b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	12.206 m <sup>2</sup>	+2.242	4,2 %
Mischgebiet	10.716 m <sup>2</sup>		3,7 %
Kerngebiet	44.189 m <sup>2</sup>	+3.343	15,1 %
Gewerbegebiet	13.935 m <sup>2</sup>		4,8 %
Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen	21.872 m <sup>2</sup>		7,5 %
Sondergebiet Technologiezentrum	8.913 m <sup>2</sup>		3,1 %
Fläche mit dem Nutzungszweck Parkhaus	2.869 m <sup>2</sup>		1,0 %
Öffentliche Grünflächen	20.120 m <sup>2</sup>	-2.241	6,9 %
Verkehrsflächen	156.380 m <sup>2</sup>	-3.343	53,5 %
Sonstige Flächen	1.106 m <sup>2</sup>		0,4 %

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### Höhen baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

#### Grundlagen und Bezugshöhen

Der Bebauungsplan enthält differenzierte Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen. Grundsätzlich dürfen Gebäude mit den in Tabelle 2 genannten und im Änderungsbebauungsplan angepassten Wandhöhen (WH) und Gebäudeoberkanten (OK) in den jeweiligen Baugebieten erstellt werden. Die Wandhöhe ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand i. S. d. § 5 Abs. 4 LBO BW definiert. Die Gebäudeoberkanten schließen die technischen Aufbauten mit ein. Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist zum Schutz des Luftverkehrs erforderlich, da der Geltungsbereich innerhalb des Bauschutzbereichs des City-Airports Mannheim liegt.

Die Höhe über NN. bezieht sich jeweils auf die mittlere Geländehöhe in der Umgebung. Diese wurde nach Verlegung und Herstellung der Südtangente gemäß den tatsächlichen Höhen der Straßendecke angepasst und für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs auf 95,0 m ü. NN (ehemals 94,0 m. ü. NN) festgesetzt. Für das Mischgebiet bleibt 95,5 m ü. NN, für das MK 1 nördlich des Lindenhofplatzes für die Gebäudeoberkante (OK) das Höhenniveau von 95,3 m ü. NN als Bezugshöhe bestehen.

Die städtebauliche Konzeption der Baufelder zwischen der Südtangente und der Glücksteinallee sieht eine Blockrandbebauung vor, die jeweils an einer Ecke einen Hochpunkt erhält. Bei näherer Betrachtung der Baufelder kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass aus stadtgestalterischer Sicht die Prägnanz der Gebäude durch eine weitere Erhöhung der Hochpunkte um zwei Vollgeschosse verbessert werden kann.

## Höhenfestsetzungen

Für die Bebauung entlang der Südtangente und der Glücksteinallee (Regelgeschosse) wird im Änderungsbebauungsplan die zwingende bzw. maximale Wandhöhe von 22,0 m auf 23,0 m erhöht. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen soll ermöglicht werden, das Erdgeschoss, in dem u.a. Ladenzeilen untergebracht werden, um mindestens 1 m zu erhöhen. Um die städtebauliche Homogenität zu wahren gilt die gleiche Höhenfestsetzung auch für die Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkhaus.

Die maximal zulässige Höhe der Hochpunkte wird als maximale Gebäudeoberkante auf 52,50 m gesetzt. Durch die Anpassung der zulässigen Höhe von ursprünglich 43,90 m bzw. ausnahmsweise 46,50 m (zzgl. max. 3 m für technische Aufbauten) auf 52,50 m sollen die Gebäude um zwei weitere Geschosse aufgestockt werden können. Ausnahmen zu den Höhen sind nicht mehr zugelassen. Um den Investoren eine bauliche Flexibilität zu ermöglichen, können auf den Hochpunkten auch technische Aufbauten bis zu 10 % der Dachfläche zugelassen werden, aber nur, wenn die festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante (d.h. inklusive der technischen Aufbauten) nicht überschritten wird.

Im Baufeld 3 ist ein Hochpunkt an der Südtangente direkt neben dem denkmalgeschützten Lokschruppen geplant. Aus städtebaulichen Gründen soll auf diesen Hochpunkt verzichtet werden, da das Nebeneinander des Hochhauses mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Gebäude des denkmalgeschützten Lokschruppen zu einem Ungleichgewicht führen würde, das heute städtebaulich nicht mehr vertretbar ist. Daher werden die Festsetzungen des Hochpunktes im Baufeld 3 durch die Festsetzung einer Bebauung auf Regelgeschosshöhe ersetzt. Die o.g. Regelungen gelten somit nur für die verbleibenden fünf Hochpunkte im Planbereich. Die Erhöhungen der Hochpunkte und der Regelgeschosse halten sowohl die maximalen Gebäudehöhen, die die zuständige Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium) für den Bereich Mannheim-City vorgibt, als auch die bereits im bestehenden Bebauungsplan geregelten Abstandsflächen ein.

Für die im Plangebiet befindlichen Richtfunktrassen ergeben sich durch die geänderten Höhenfestsetzungen keine Änderungen (vgl. Kapitel 7.7).

Mit den Änderungen wird weiterhin sichergestellt, dass gegenüber den nördlich angrenzenden Verkehrsflächen ein klarer Abschluss des Quartiers ausgebildet wird, der zugleich eine abschirmende Wirkung für das übrige Plangebiet besitzt. Die Erhöhung stellt insbesondere im Hinblick auf die Lärmemissionen der Südtangente und der Bahnstrecke eine Verbesserung gegenüber den bestehenden Festsetzungen dar.

Auch für das Allgemeine Wohngebiet werden differenzierte Festsetzungen getroffen. Das WA 2 stellt den Übergang zwischen dem Kerngebiet und dem Hanns-Glückstein-Park dar. Dies drückt sich u. a. in einer kleinteiligeren Bebauung und einer Höhenstaffelung der Gebäude aus, für die bislang eine Wandhöhe von 16,0 m Höhe zulässig war. In Fortführung und Präzisierung der bisherigen Planung und dem Ziel, die Rahmenbedingungen für ein „gehobenes Wohnen“ zu schaffen, werden die zulässigen Geschosshöhen angepasst und auf 17,0 m erhöht.

Tabelle 2: Zulässige Höhen in den einzelnen Baugebieten

<b>Baugebiet</b>		<b>Zulässige Höhe [m ü. NN]</b>	<b>Zulässige Höhe [m]</b>
Allgemeines Wohngebiet	WH <sub>max</sub>	112,0	17,0
	WH <sub>max</sub>	115,0	20,0
	WH <sub>max</sub>	117,0	22,0
Mischgebiet	WH <sub>max</sub>	117,5*	22,0

Kerngebiet	WH <sub>max</sub>	100,0	5,0
	WH	110,3*	15,0
	WH <sub>max</sub>	110,0	15,0
	WH	118,0	23,0
	WH <sub>max</sub>	118,0	23,0
	OK <sub>max</sub>	147,5	52,5
	OK	192,3*	97,0
	Gewerbegebiet	WH <sub>max</sub>	117,0
Sondergebiet Technologiezentrum	WH	115,0	20,0
Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen	WH	117,0	22,0
	WH	120,0	25,0

WH = Wandhöhe, OK = Gebäudeoberkante, \* = abweichende Bezugshöhe im MI und MK 1 nördlich des Lindenhofplatzes

### Überschreitung der Wandhöhen durch technische Aufbauten und Attika (§ 18 BauNVO)

Technische Aufbauten auf den Dächern wie z. B. Klimaanlage, Belüftungseinrichtungen oder Fahrstuhlüberfahrten sind insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden üblicherweise erforderlich. Mit der Festsetzung, dass die vorgeschriebenen Wandhöhen durch solche Anlagen ausnahmsweise bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen (Ausnahmen siehe unten), wird diesem Umstand Rechnung getragen.

In allen vom Änderungsbebauungsplan betroffenen Gebieten gilt, dass die Wandhöhen und Gebäudeoberkanten generell für Attika um bis zu 1,0 m überschritten werden dürfen.

Aus Gründen der Luftverkehrssicherheit dürfen die maximalen Gebäudeoberkanten der Hochpunkte der Kerngebietsbebauung (außer für Attika) nicht erhöht werden.

Im Rahmen der Konkretisierung der Hochbauplanungen wurde deutlich, dass die im bestehenden Bebauungsplan zulässige Fläche für technische Aufbauten (bis 10 % der gesamten Dachfläche) bei weitem nicht ausreicht, um die erforderliche Technik auf den Regelgeschossen unterzubringen. Aus diesen Gründen wird die zulässige Fläche für technische Aufbauten auf den Regelgeschossen im MK 2-4 für bis zu 60 % der Dachflächen zugelassen und die Festsetzung entsprechend angepasst. Diese Anpassung reduziert wiederum die zur Dachbegrünung vorgesehene Dachfläche (von ursprünglich 90 % auf jetzt 40 %), d. h. um die Hälfte der gesamten Dachfläche. Für die wegfallende Retentionsfläche für die Niederschlagsversickerung müssen die Investoren gegebenenfalls eine bauliche Rückhaltevorkehrung im Gebäude vorsehen, die das zusätzliche Niederschlagswasser nur gedrosselt an die Kanalisation abgibt (vgl. hierzu Kap. 5.10). Der Rückgang der extensiven Dachbegrünung als Begrünungsmaßnahme ist entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung zu berücksichtigen. Aus gestalterischen Gründen müssen die technischen Anlagen auch weiterhin mindestens 3,0 m Abstand von den Außenkanten der Gebäude einhalten und zusammengefasst werden.

### Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird für sämtliche Baugrundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um die Überbauung der Flächen zu steuern. Die zulässige Grundstücksausnutzung orientiert sich an der städtebaulichen Zielstellung im Plangebiet, ein urbanes und lebhaftes Quartier zu entwickeln, dessen bauliche Dichte ein für Innenstadtbereiche übliches Niveau aufweist. Um die mit dem städtebaulichen Rahmenkonzept angestrebte bauliche Dichte planungsrechtlich zu ermöglichen ist es notwendig, die Obergrenzen des § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzungen auszuschöpfen bzw. in einzelnen Fällen zu überschreiten.

Nur im WA 2 wird die GRZ den Planungen angepasst und von 0,5 auf 0,4 reduziert. Auch durch die Reduzierung der GRZ und damit Einhaltung der Obergrenze nach § 17 BauNVO wird sicher-

gestellt, dass die erforderlichen Zufahrten und Rampen zur Tiefgarage auf dem Baugrundstück realisiert werden können.

Aufgrund der geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen können in den einzelnen Baugebieten folgende Grundflächen i. S. d. des § 19 Abs. 2 BauNVO für bauliche Zwecke genutzt werden (ohne Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen):

Tabelle 3: Zulässige Grundflächen i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO in den einzelnen Baugebieten

<b>Nutzung</b>	<b>GRZ</b>	<b>Grundfläche (i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO)</b>	<b>Differenz zu 43.19</b>
Allgemeines Wohngebiet	0,4 – 1,0	7.293 m <sup>2</sup>	+ 410
Mischgebiet	0,6	6.430 m <sup>2</sup>	
Kerngebiet	1,0	44.189 m <sup>2</sup>	+3.343
Gewerbegebiet	0,8	11.148 m <sup>2</sup>	
Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen	0,8	17.497 m <sup>2</sup>	
Sondergebiet Technologiezentrum	0,8	7.130 m <sup>2</sup>	
Fläche mit dem Nutzungszweck Parkhaus	1,0	2.869 m <sup>2</sup>	
<b>SUMME</b>		<b>96.556 m<sup>2</sup></b>	<b>+3.753</b>

#### Überschreitung der festgesetzten GRZ zu Gunsten von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Zugelassen wird im WA weiterhin eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen und sonstige unterirdische Nebenanlagen bis zu einem Wert von 1,0. Im WA 2 lässt der Bebauungsplan durch Ausweisung einer Fläche für Tiefgaragen explizit unterirdische Parkieranlagen zu, die sowohl unter den Wohngebietsflächen als auch unter der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche liegen können. Die Planungsabsicht erfordert die Zulässigkeit einer vollständigen Unterbauung der einzelnen Wohngebietsteilflächen des WA 2, da andernfalls ein funktional sinnvolles Konzept durch die nur teilweise unterbaubaren Grundstücke des WA 2 nicht realisierbar wäre.

#### Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossflächen (GF, § 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird für sämtliche Baugrundstücke eine Geschossflächenzahl (GFZ) oder eine Geschossfläche (GF) festgesetzt, um die Bebauungsdichte im Plangebiet zu steuern. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an der städtebaulichen Zielstellung im Plangebiet, ein urbanes und lebhaftes Quartier zu entwickeln, dessen bauliche Dichte ein für Innenstadtbereiche übliches Niveau aufweist. Um die mit dem städtebaulichen Rahmenkonzept angestrebte bauliche Dichte planungsrechtlich zu ermöglichen ist es notwendig, die Obergrenzen des § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzungen auszuschöpfen bzw. zu überschreiten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GFZ bleiben auch im Änderungsbebauungsplan bestehen. Aufgrund der weiterentwickelten städtebaulichen Planung und der Erhöhung der Hochpunkte im Kerngebiet ist es jedoch erforderlich, die festgesetzte maximale Geschossfläche für die fünf verbleibenden Hochpunkte anzupassen bzw. zu erhöhen. Die Erhöhung der Geschossfläche wird durch den Wegfall des kompletten Hochpunktes (bis zur Regelgeschosshöhe) in Bau- feld 3 weitgehend ausgeglichen.

Die Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO stehen den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auch durch die Neuplanung nicht entgegen.

Eine intensive bauliche Nutzung in dieser Lage ist stadtplanerisch überaus sinnvoll, um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu unterstützen, die sich durch kurze Wege und einen geringen Flächenverbrauch auszeichnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen daher den im BauGB niedergelegten Leitsätzen der §§ 1 und 1a. Nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht durch geeignete Maßnahmen und Umstände ausgeglichen werden können, sind nicht zu erwarten.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festlegung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) bleiben im Änderungsbebauungsplan weitgehend unverändert.

Ausnahmen bilden die Änderungen des Verlaufs der Baugrenzen und Baulinien im WA 2 am Hanns-Glückstein-Park. Für den Änderungsbebauungsplan wurden die Baugrenzen und Baulinien im WA 2 von vier zu zwei zusammenhängenden Baufeldern zusammengefasst. In der Tiefe bleiben die Felder gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan aber unverändert.

Im MK 1-Bereich am Lokschuppen (Baufeld 3.1) wurde zur Realisierung des Wiederaufbaus einer historischen Schienenfahrzeughalle ein Baufeld mit Baugrenzen ergänzt. Dieses Baufeld legt einen Rahmen fest, der die Realisierung sichert und gleichzeitig eine bauliche Flexibilität ermöglicht.

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass Nebenanlagen grundsätzlich - mit Ausnahme im WA 2 - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Unter anderem fallen Zufahrten und Zuwegungen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume (z. B. Garagen, Kellerersatzbauten) sowie Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter diese Regelung. Die explizite Nennung von Lärmschutzmaßnahmen stellt klar, dass Lärmschutzwände und -wälle auch jenseits der Baugrenzen und Baulinien zulässig sind.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA 2 soll dagegen generell von einer Bebauung frei gehalten werden.

### **5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)**

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Regelungen zur Bauweise. Die Bebaubarkeit der Grundstücke und Kubatur der Gebäude wird durch die Baugrenzen und Baulinien sowie Höhen der baulichen Anlagen vorgegeben.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der Ergebnisse aus dem Architektenwettbewerb zum Hanns-Glückstein-Park werden die vormals vier Baufelder des WA 2 zu zwei Baufeldern zusammengefasst, auf denen eine Wohnbebauung mit zwei (linkes Baufeld) bzw. drei (rechtes Baufeld) freistehenden Stadtvillen mit durchgrüntem Zwischenräumen geplant ist (vgl. Abbildung 5). Um diese Idee auch planungsrechtlich zu sichern, wird für im WA 2 die offene Bauweise festgesetzt.

### **5.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Für das Plangebiet ist die Entwicklung eines urbanen und lebhaften Quartiers vorgesehen, dessen bauliche Dichte ein für Innenstadtbereiche übliches Niveau aufweist. Um eine vollständige Realisierung des städtebaulichen Rahmenkonzepts zu ermöglichen wurde für einzelne Bereiche eine von der Landesbauordnung abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

Die Festsetzung gibt vor, dass Abstandsflächen, die über die in der Planzeichnung definierten Baugrenzen hinausragen, lediglich die Hälfte der Tiefe besitzen müssen, die sich aus den Regelungen der LBO ergeben. Für das WA 1 bedeutet dies ein Maß von 0,2 und für das Kerngebiet von 0,1.

Durch die Umwandlung in eine Kerngebietsfläche können die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen der Bebauung im Baufeld 4 zum Lokschuppen hin nicht mehr eingehalten werden. Um den städtebaulichen Rahmenplan und das tatsächliche Bauvorhaben auf dem Baufeld 4 umsetzen zu können, war eine Anpassung der Festsetzungen bezüglich der zulässigen Tiefe der Abstandsflächen erforderlich. Wie bereits bei den relevanten übrigen Baufeldern im Kerngebiet erfolgt, sollte auch in dem betroffenen Bereich die Reduzierung des nach § 5 Abs. 7 LBO zulässigen Abstandsmaßes um den Faktor 0,5 zulässig sein. Die Planzeichnung wurde entsprechend gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 43.19 ergänzt.

Bei der Festsetzung geringerer als in der LBO vorgegebener Abstandsflächenmaße ist darauf zu achten, dass auch weiterhin den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Nachbarnschutz sowie den Erfordernisse der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird (vgl. § 6 Abs. 3 LBO).

Die im Änderungsbebauungsplan festgesetzten Wandhöhen und Gebäudeoberkanten im MK halten das im bestehenden Bebauungsplan für das Kerngebiet abweichend geregelte Maß der Abstandsfläche von 0,1 weiterhin ein. Insoweit kann auf die Ausführungen Begründung (Kapitel 9.3.1.4) zum in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 43.19 verwiesen werden. Die geänderten Festsetzungen tragen in gleicher Weise den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Nachbarnschutz und den Erfordernissen der Gefahrenabwehr Rechnung.

## **5.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugebiete

Der bestehende Bebauungsplan setzt auch für Bereiche außerhalb der Baugebiete Flächen fest, in denen Tiefgaragen zulässig sind. Damit werden sowohl privaten als auch öffentlichen Zwecken dienende Tiefgaragen ausdrücklich zugelassen. Die zeichnerischen Festsetzungen erlauben eine Unterbauung der öffentlichen Plätze Lindenhofplatz (sowohl östlich als auch westlich der Glücksteinallee), Hanns-Glückstein-Park (WA 2) und der MK 1-Fläche am Lokschuppen (Baufeld 3.1).

Im Änderungsbebauungsplan bleiben die Festsetzungen weitgehend unberührt. Durch die Anpassung der Tiefe der Grundstücksgrenze im WA 2 am Hanns-Glückstein-Park wird die zur Verfügung stehende Grundfläche für eine Tiefgarage verkleinert. Ferner wird geregelt, dass die Zufahrten zu der oder den Tiefgaragen im WA 2 nur über die Glücksteinallee und nur über das Baufeld erfolgen kann. Die Realisierbarkeit der Tiefgarage am Standort ist dadurch weiterhin gesichert.

### Nebenanlagen im WA 2

Für das WA 2 werden oberirdische Nebenanlagen weiterhin nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und dort nur ausnahmsweise zugelassen. In der Zwischenzone zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze sollen keine Nebenanlagen zulässig sein. Um auch die Vorgartenzone zur Glücksteinallee von Nebenanlagen frei zu halten bleibt die Festsetzung Nr. 5.3 bestehen, wird jedoch durch die Ausnahmeregelung der Zulässigkeit von Zufahrten für Tiefgaragen ergänzt (s. o.).

Der Hintergrund zur lediglich ausnahmsweisen Zulassung von Nebenanlagen innerhalb der Baufenster ist die im städtebaulichen Rahmenkonzept vorgesehene und im Architektenwettbewerb konkretisierte spezielle Ausgestaltung der Bebauung am Hanns-Glückstein-Park. Diese sieht vor, dass die Gebäude möglichst nah zumindest gestalterisch an die Parkfläche heranrücken und nicht bzw. nur eingeschränkt durch Vor- oder Abstandsflächen separiert werden. Auch wenn diese Übergangsfläche Privateigentum darstellt, soll es für eine betrachtende Person so aussehen, als reiche die öffentliche Grünfläche bis an die Gebäude heran. Zur Umsetzung dieses Konzepts ist es

erforderlich, die privaten Freiflächen um die Gebäude so zu gestalten, dass sie nicht als solche erkennbar sind.

Eine allgemeine Zulassung von Nebenanlagen könnte zu einem Wildwuchs von Nebenanlagen führen und den privaten Charakter der Freiflächen deutlich erkennen lassen, z. B. durch private Gartenhäuser, gepflasterte Freisitze, Kleintierställe oder Regenwassersammeleinrichtungen. Außerdem würde die Durchgängigkeit und Einsehbarkeit des Platzes eingeschränkt. Dies soll verhindert werden. Gleichzeitig wird seitens des Satzungsgebers anerkannt, dass Nebenanlagen für die Funktionalität der Gebäude erforderlich sein können wie z. B. Fahrradabstellanlagen. Diese Anlagen können in Anzahl und Gestaltung an die städtebauliche Zielstellung angepasst werden, so dass keine bzw. lediglich geringe Beeinträchtigungen daraus resultieren. Um diese Verträglichkeit im Einzelfall überprüfen zu können und auf die Zahl der realisierten Nebenanlagen Einfluss nehmen zu können unterliegt deren Zulässigkeit einem Ausnahmeverbehalt. Für unterirdische Nebenanlagen gelten die Einschränkungen nicht, da sie für den räumlichen Eindruck irrelevant sind.

### **5.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 43.19 werden umfangreiche öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die ca. 54,6 % der Geltungsbereichsfläche einnehmen.

Die Abgrenzung der Verkehrsflächen entspricht den verkehrstechnischen Erfordernissen und basiert auf der Straßenplanung der Stadt Mannheim.

Gegenüber den bestehenden Flächenfestsetzungen ergeben sich durch die Planänderungen Anpassungen für die als Planplatz 1 bezeichnete Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Platz, die nun aufgrund der städtebaulichen Erfordernisse als Kerngebietsfläche (MK 1) ausgewiesen wird (vgl. Kapitel 5.1). Dadurch reduziert sich der Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich auf 53,5 % (vgl. Tabelle 1).

#### Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

Für die Südtangente, die als durchgängig sechsspurige, anbaufreie Straßen realisiert wurde, sind Zu- und Abfahrten von den Baugebieten auf die Südtangente, die sich negativ auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auswirken würden, für den Änderungsbereich weiterhin ausgeschlossen.

Im Kerngebiet sind entlang der Glücksteinallee weitere Bereiche definiert, in denen kein Anschluss der Baugebiete an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen darf. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Bündelung des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf die Baugrundstücke. Dies ist zur Erhaltung des Verkehrsflusses auf der Glücksteinallee erforderlich. Zudem ist die Konzentration von Zu- und Abfahrten aus stadtgestalterischen Gründen erwünscht.

Um nicht beabsichtigte Härtefälle zu vermeiden lässt der Bebauungsplan entlang der Glücksteinallee Ausnahmen vom Verbot der Zu- und Abfahrten zu, wenn es sich nur um gering frequentierte Anschlüsse handelt, z. B. für Anlieferungszonen oder Zufahrten bei einer Hotelnutzung oder für eine untergeordnete Anzahl von ebenerdigen Stellplätzen in den Innenhöfen. Die Anbindung von Stellplatzanlagen oder größere Anlagen mit einem hohen Ziel- und Quellverkehr sind dagegen nicht zulässig.

Im Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Parkhaus wurde im bestehenden Bebauungsplan aus schalltechnischen Gründen die Anschlussmöglichkeit auf eine Seite des Baufeldes beschränkt. Die weiterführenden Planungen zur Ausstattung und dem Betrieb des Parkhauses erfordern jedoch zwingend eine weitere Zu- bzw. Ausfahrtmöglichkeit auf der südwestlichen Gebäudeseite. ~~Der Satzungsgeber ist der Auffassung, dass durch die Vorbelastung, d. h. die hohen Immissionsbelastungen und Geräuscheinwirkungen durch die bestehenden Nutzungen (insb. den Verkehr) und durch die Vorgaben des im bestehenden Bebauungsplan umgesetzten Schallschutz~~

konzeptes keine erheblichen Auswirkungen für die umliegenden Nutzungen (insb. des allgemeinen Wohngebietes) zu erwarten sind. Die Verkehrsströme werden vielmehr auf zwei Ein- bzw. Ausfahrten verteilt, so dass sich im Bereich der bisherigen Zufahrt eine Entlastung ergibt.

Aus heutiger Sicht führt die Umsetzung der konkreten Planung dazu, dass in den angrenzenden MK-Gebieten bezogen auf den Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes an den nach TA-Lärm maßgeblichen Immissionsorten an den schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten ist. Zulässige schutzbedürftige Nutzungen in den MK 2-Gebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aber auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Konflikts auf Grund der Nutzung der Parkierungsanlage in der Nacht dürfen an den dem Parkhaus nächstgelegenen zugewandten Fassaden im MK 2 keine offenbaren Fenster für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume zugelassen werden.

Die Festsetzung enthält eine Ausnamerregelung, die greift, wenn nachgewiesen wird, dass an den nach TA-Lärm maßgeblichen Immissionsorten der Immissionsrichtwert für Kerngebiete von 45 dB(A) in der ungünstigsten (lautesten) Nachtstunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr eingehalten wird. Diese Festsetzung gewährleistet einen 24-Stundenbetrieb des Parkhauses, ohne dass Lärmkonflikte hervorgerufen werden.

Die Ausnamerregelung in der Festsetzung Nr. 7.2 bleibt dennoch bestehen.

## 5.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Änderungsbebauungsplan setzt neben Flächen für bauliche Nutzungen auch Grünflächen mit einer Flächengröße von insgesamt 24.309 m<sup>2</sup> und damit 2.241 m<sup>2</sup> weniger als im Bebauungsplan Nr. 43.19 fest (siehe Tabelle 4). Darüber hinaus werden Pflanzvorgaben gemacht, die sich auf baulich genutzte Flächen beziehen (siehe Tabelle 5). Der Wegfall der öffentlichen Grünfläche im Hanns-Glückstein-Park wird durch die zu begrünende Fläche auf den privaten Flächen im WA 2 mit 2.350 m<sup>2</sup> flächenmäßig kompensiert.

Für den Bereich innerhalb des privaten Grundstücks zwischen den beiden WA 2-Flächen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgelegt. Die Festlegung soll vor allem aus stadtgestalterischen und stadtkulturellen Gründen und damit aus öffentlichem Interesse durchgeführt werden. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude des Lokschuppens und des Werkstattgebäudes haben für den Stadtteil Lindenhof eine hohe stadtgeschichtliche Bedeutung. Mit der bauleitplanerischen Absicherung wird eine öffentliche Zugänglichkeit, Sichtbarkeit und Wahrnehmung über den Hanns-Glückstein-Park ermöglicht. Auch die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes sahen für das WA 2 eine Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Baufeldern vor. Mit der neuen Festlegung wird diese nun im zentralen Bereich unmittelbar gegenüber des Werkstattgebäudes gebündelt. Mit der Erweiterung des WA 2 über die Baugrenzen hinweg wird gleichfalls die private Baufläche gegenüber der bestehenden Planung erhöht und darüber hinaus die Realisierung einer ausreichend großen Tiefgarage ermöglicht. Mit dem Änderungsbebauungsplan werden somit sowohl die privaten Belange als auch der öffentliche Belang berücksichtigt und beide gegenüber der bestehenden Planung begünstigt.

Nach den Änderungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Flächengrößen und -anteile der Grün- und Freiflächen:

Tabelle 4: Flächengrößen und -anteile der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Art der Grünfläche	Flächengröße	Differenz zu 43.19	Anteil an der Summe der Grünfläche
Private Grünflächen	316 m <sup>2</sup>		1,3 %

Öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage	20.120 m <sup>2</sup>	-2.241 m <sup>2</sup>	82,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün	3.873 m <sup>2</sup>		15,9 %
gesamt	24.309 m <sup>2</sup>	-2.241 m <sup>2</sup>	100,0 %

Der Umfang der Pflanzmaßnahmen hängt nicht zuletzt von der konkreten Ausgestaltung der Bebauung (z. B. Dachflächen) ab. Überschlüssig kann nach den o. g. Änderungen u. a. von folgenden Bepflanzungen ausgegangen werden:

Tabelle 5: Umfang der festgesetzten Pflanzmaßnahmen

Art der Bepflanzung	Flächengröße	Anzahl der Pflanzen
Sicht- und Immissionsschutzbepflanzung	ca. 8.000 m <sup>2</sup>	-
Baumpflanzungen auf Baugrundstücken	-	ca. 66 (+6)
Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken	ca. 1.800 m <sup>2</sup>	-
Strauchpflanzung auf privaten Grünflächen	ca. 30 m <sup>2</sup>	-
Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen	-	ca. 312 (-6)
Begrünung auf privaten Flächen	2.350 m <sup>2</sup>	
Begrünung der Stadtbahntrasse (Freihaltetrasse)	7.400 m <sup>2</sup>	-
Erhaltung von Bäumen	-	bis zu 109

#### Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Kinderspielplatz

In der öffentlichen Grünfläche des Hanns-Glückstein-Park wird die Zweckbestimmung „Fläche für Ballspiel“ entfernt. Die Nutzung des Parks als Sport- und Bolzplatz kann zu Konflikten und Belästigungen der Bewohner der Stadtvillen und der umgebenden Wohnbebauung führen und soll daher der beabsichtigten Vermarktung nicht entgegenstehen.

Ein wesentlich größerer, aber nicht öffentlich zugänglicher Sportplatz steht im nördlichen Teil des Geltungsbereichs an der Feuerwache Mitte zur Verfügung. Mit der Verlagerung der Feuerwache wird aber auch diese zugehörige Fläche verloren gehen. Weitere Spielflächen, Sportanlagen oder Freizeitflächen (mit Ausnahme des vorgesehenen Kinderspielplatzes im Hanns-Glückstein-Park) sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Allerdings stehen in der näheren Umgebung in fußläufiger Entfernung, z. B. an der Rheinpromenade, Frei- und Spielflächen zur Verfügung.

#### **5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden die aus städtebaulichen Gründen und für die jeweilige Versorgung und Erschließung notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Darüber hinausgehende, städtebaulich nicht relevante Rechte (z. B. Zutrittsrechte zur Inspektion der Leitungen, Zufahrts-

rechte auf Privatgrundstücken) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und können auf privatrechtlichem Weg gesichert werden. Der Bebauungsplan setzt die mit den jeweiligen Rechten zu belastenden Flächen fest. Eine Begründung dieser Rechte muss außerhalb des Planungsverfahrens durch

- Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis,
- Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB), oder
- einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB)

erfolgen.

Folgende Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergänzt oder geändert:

- Das Leitungsrecht L 4 am Hanns-Glückstein-Park ist nicht mehr erforderlich und wird entfernt. Der ursprünglich geplante Bau eines Abwasserkanals (DN 800) durch den Park als Verbindung von der Eichelsheimer Straße zur Glücksteinallee ist nicht mehr vorgesehen. Anstelle dieser Verbindung wird der Kanal in der Lindenhofstraße erneuert.
- Das Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (GF) im Baufeld 5 (MK2 - Südost), das für eine Verlängerung des Posttunnels (im Bereich des Hauptbahnhofs Mannheim) im Bebauungsplan aufgenommen und diese Option somit planungsrechtlich vorbereitet wurde, entfällt. Die Stadt Mannheim hat im Zuge des Baus der neuen Südtangente einen erneuten Vorstoß bei der DB Bahn unternommen, eine Verlängerung des Posttunnels zu realisieren. Die DB Bahn hat mehrere Varianten geprüft und aufgrund der geschätzten hohen Kosten eine Verlängerung des Posttunnels abgelehnt. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Vorschriften hätte gleichzeitig auch eine Verbreiterung des Posttunnels stattfinden müssen. Mit der Ablehnung der DB Bahn ist die Schaffung einer weiteren Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Innenstadt und dem Lindenhof im Bereich des Posttunnels derzeit unrealistisch. Falls sich entgegen dem derzeitigen Sachstand in Zukunft dennoch eine Chance zur Öffnung des Posttunnels ergibt, kann der Ausgang aus dem Tunnel innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche **nördlich der Baublöcke** umgesetzt werden.
- Der Platzbereich am Lokschuppen in der Kerngebietsfläche (MK1) soll für die Allgemeinheit weiterhin zugänglich und nutzbar sein. Um dies planungsrechtlich zu sichern wird im nicht überbaubaren Bereich zwischen Lokschuppen und Werkstattgebäude ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (GF) festgelegt und im Kaufvertrag die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt/Allgemeinheit vereinbart.

## **5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sollen grundsätzlich begrünt werden (vgl. § 9 Abs. 1 LBO BW). Damit wird ein Mindestmaß an Durchgrünung der bebauten Gebiete sichergestellt. Die Festlegung Nr. 13.2 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43.19, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum entsprechend Auswahlliste A zu pflanzen und zu erhalten ist, wird weiterhin beibehalten.

Eine Ausnahme zu dieser Regelung wird für die neu entstandene MK 1-Fläche am Lokschuppen (Baufeld 3.1) ermöglicht. Da ein Großteil der Fläche nicht nur für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll, sondern auch für andere Nutzungen, wie z. B. kulturelle oder gastronomische Angebote, zur Verfügung steht, wäre eine entsprechende Baumbepflanzung nicht realisierbar und würde eine unbillige Härte für die Grundstückseigentümer darstellen. In der neu eingefügten Festsetzung Nr. 13.3 wird daher eine Mindestbegrünung von 6 Bäumen vorgeschrieben, die schon in der ursprünglich öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung

vorgesehen war. Die sonstigen, allgemeinen Vorgaben zur Bepflanzung und Begrünung gelten auch für diese Fläche. Zur Klarstellung wird in Nr. 13.3 auf Nr. 13.4 verwiesen.

Der geplante Bau von Tiefgaragen im Bereich dieser Platzflächen setzt einer möglichen Grüngestaltung, insbesondere im Hinblick auf mögliche Baumpflanzungen, enge Grenzen. Nichtsdestotrotz wird eine Mindestausstattung für notwendig erachtet und dementsprechend festgesetzt.

#### Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Für das WA 2 am Hanns-Glückstein-Park wird für die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Vorgartenzone eine zu begrünende Fläche festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass die im städtebaulichen Rahmenkonzept vorgesehene Verknüpfung von Bebauung und Park beibehalten wird. Diese sieht vor, dass die Gebäude möglichst nah gestalterisch an die Parkfläche heranrücken. Für die betrachtende Person soll es so aussehen, als reiche die öffentliche Grünfläche bis an die Gebäude heran. Aufgrund der geplanten Unterbauung durch eine Tiefgarage sind der Begrünung in diesem Bereiche enge Grenzen gesetzt. Dennoch soll die Fläche entsprechend den Vorgaben zur Überdeckung der Tiefgaragendächer (Substratstärke mindestens 0,8 m) so begrünt werden, dass eine Angleichung an die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche entsteht. Zur Klarstellung wird in der Festsetzung Nr. 13.5 auf die Festsetzung 9.2 verwiesen.

#### Dachbegrünung

Der bestehende Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung für alle jene Dachflächen fest, deren Neigungswinkel bis zu 25° beträgt. Kleine Dachflächen bis 10 m<sup>2</sup> werden ausgenommen, weil der Aufwand für eine Begrünung unverhältnismäßig wäre. Zudem werden bestimmte Öffnungen und Anlagen von einer Begrünung ausgenommen, wie z. B. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie sonstige technische Aufbauten.

Es zeigte sich bei der Veräußerung der ersten Baufelder, dass sich insbesondere die Klimatechnik nicht in abgeschlossenen Technikgeschossen integrieren lässt. Die sich aus den Hochbauplanungen ergebenden funktionalen Bedürfnisse führen dazu, dass im Änderungsbebauungsplan die zu begrünende Dachfläche für die Regelgeschosse im MK 2-4 in der Festsetzung Nr. 2.2 von 90 % (10 % für technische Aufbauten) auf 40 % (60 % für technische Aufbauten) reduziert wird. Die technischen Aufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben (§ 4 der örtlichen Bauvorschriften). Diese Einhausungen sollen ebenfalls begrünt werden, sofern sie größer als 10 m<sup>2</sup> sind (Ergänzung in Festsetzung Nr. 13.7). Sollte eine Begrünung der Einhausung aus technischen oder sonstigen Gründen nicht zweckmäßig sein, kann von der Pflicht abgesehen werden. Die Ausnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Für die Hochpunkte im MK 2-4 sind technische Aufbauten (bis zu 10 % der Dachfläche) nur dann zulässig, wenn dadurch die maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 52,50 m nicht überschritten wird.

Der Dachbegrünung kommt eine wichtige Funktion hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser zu. Aufgrund der Beschaffenheit und der Verunreinigungen des Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich. Das vorhandene Kanalnetz der Stadt Mannheim ist im Umfeld des Geltungsbereichs an seiner Belastungsgrenze. Daher ist es unbedingt notwendig einen ausreichenden Retentionsraum zu gewährleisten, der Abflussspitzen vermeidet bzw. abschwächt. Dieser Retentionsraum wurde u. a. durch die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte umfangreiche Dachbegrünung sichergestellt (bei einem mittleren Abflussbeiwert<sup>1</sup> von 0,5 für extensiv bepflanzte Gründächer werden ca. 50 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten). Durch die Reduzierung der Dachbegrünungsfläche von 90 % auf die nun verbleibenden 40 % der Dachfläche steht deutlich weniger Retentionsfläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser zur Verfügung. Der limitierende Faktor im Glücksteinquartier ist

---

<sup>1</sup> Der dimensionslose Abflussbeiwert ist das Verhältnis von tatsächlichem Abfluss in die Entwässerungsanlage und dem Niederschlag im Bemessungsfall.

nach Angaben des Eigenbetriebs Stadtentwässerung das Rückhaltevolumen am Regenüberlaufbecken (RÜB) Rennershof. Wird am Glücksteinquartier mehr Regenwasser eingeleitet, würde das RÜB früher, öfter und mit mehr Mischwasser in den Rhein abschlagen, was den geltenden Vorschriften widerspricht. Das bedeutet, dass für jegliche Dachfläche, die nicht begrünt wird und über die bisher im Bebauungsplan festgesetzten maximal 10 % der Dachfläche hinausgeht, auf den Baugrundstücken ein entsprechendes Rückhaltvolumen vorzuhalten ist (Flächenrückhalt, Zisternen etc.). Die dabei anfallenden Regenwassermengen sind gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die Dimensionierung der Rückhaltung muss entsprechend der aktuellen technischen Vorschriften erfolgen und ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung abzustimmen. Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43.19 können umgerechnet pro m<sup>2</sup> Grundstück bis zu 55 % (0,5 \* 90 % + 10 %) der anfallenden Regenmenge (Anteil an der Bemessungsregenmenge) vom Kanalnetz aufgenommen werden. Die darüber anfallenden Niederschlagsmengen (über 55 % der veranschlagten Regenmenge) müssen zurückgehalten bzw. gedrosselt eingeleitet werden.

Die Dachbegrünung wirkt sich weiterhin positiv auf das Stadtklima aus, z. B. zur Temperaturregulation, Schutz vor unerwünschter Sonnenstrahlung, Luftreinhaltung oder als Lebensraum für die angepasste Tier- und Pflanzenwelt (vgl. Ausführungen im Kapitel 6.1 in der Begründung zum in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 43.19).

Aufgrund der hohen funktionalen Relevanz der Dachbegrünung ist es erforderlich, dass die Dachbegrünung eine Mindestqualität aufweist. Dementsprechend werden eine Vegetationstragschicht von 0,12 m und eine Ausführung als Gras-Staudendach festgesetzt.

## **6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften und sonstiger Planinhalte**

### **6.1 Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg**

Die am 17.02.2011 in Kraft getretene Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg bleibt durch die geänderten Regelungen des Änderungsbebauungsplans 43.19.1 im Wesentlichen unberührt. Dennoch ist aufgrund erforderlicher Anpassungen eine Änderung der Satzung erforderlich:

- Neben der Aktualisierung der sich geänderten Orts- und Straßenbezeichnungen (Glücksteinallee anstatt John-Deere-Straße im Abschnitt nördlich der Landteilstraße, Hanns-Glückstein-Park anstatt Hanns-Glückstein-Platz) wird auch die Angabe des Geltungsbereiches hinsichtlich der geänderten Flurstücknummern angepasst und aktualisiert.
- In § 5 (Tiefgarageneinfahrten (Öffnungen) entlang der Glücksteinallee) wird der Passus *Ausnahmen können zugelassen werden* ergänzt. Die Regelung, dass die Öffnungen von Tiefgarageneinfahrten gegenüber der Glücksteinallee einen Abstand von mindestens 10,0 m einhalten müssen, würde die Realisierung einer Tiefgarage im WA 2 am Hanns-Glückstein-Park deutlich erschweren. Gemäß den textlichen Festsetzungen ist im WA 2 eine Zufahrt von der Glücksteinallee nur über die überbaubare Grundstücksfläche zugelassen. Aufgrund der Tiefe des Grundstücks (30,0 m) würde ein Zurückverlegen der Tiefgarageneinfahrt um 10,0 m aufgrund der erforderlichen Rampenlänge eine unbillige Härte darstellen.
- Bezüglich der Drosselung und des Zurückhaltens des gegenüber den bisherigen Regelungen erhöht anfallenden Niederschlagswassers im MK 2-4 wird eine entsprechende Regelung festgelegt (§ 11). Jede Reduzierung der bisher festgelegten Dachbegrünung (90 % der Dachfläche) erfordert eine Berücksichtigung der Drosselung bzw. Zurückhaltung des Niederschlagswassers. Die Dimensionierung der Rückhaltung muss dann entsprechend der aktuellen technischen Vorschriften erfolgen und mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung abgestimmt werden. Für den maximal zulässigen Drosselablauf wird ein Bemessungswert festgesetzt.

- Zur Gewährleistung der Erlebbarkeit der denkmalgeschützten Gebäude (Lokschuppen und Werkstattgebäude) im Kerngebiet MK 1 nordöstlich des Hanns-Glückstein-Parks sind dort Einfriedigungen zwischen den beiden Gebäuden nicht zulässig.
- Der Zeitpunkt des Inkrafttretens (§ 13) wird an die Rechtskraft des Änderungsbebauungsplanes 43.19.1 gekoppelt.

## **6.2 Kennzeichnungen gemäß (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Bezüglich der in der Planzeichnung dargestellten Kennzeichnungen ergeben sich durch den Änderungsbebauungsplan keine Veränderungen.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Zu den in der Planzeichnung dargestellten nachrichtlichen Übernahmen ergibt sich eine Anpassung zu den Kulturdenkmalen.

### Kulturdenkmale i.S.d. § 2 DSchG Baden-Württemberg

Neben dem Lokschuppen wird auch das als Kulturdenkmal i.S.d § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützte gegenüber liegende Werkstattgebäude nachrichtlich dargestellt (beide innerhalb Baufeld 3.1. bzw. Flurstück-Nr. 2072/43).

Eine denkmalrechtliche Schutzfunktion beider Gebäude als Sachgesamtheit bzw. Gesamtanlage, wie im B-Plan 43.19 dargestellt, ist damit nicht mehr erforderlich. Da eine Unterschutzstellung beider Gebäude als Gesamtanlage nach DSchG ohnehin nicht erfolgte, entfällt diese nachrichtliche Kennzeichnung.

## **6.4 Hinweise**

Die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 43.19 bleiben auch für den Änderungsbebauungsplan 43.19.1 bestehen. Anpassungsbedarf besteht lediglich bezüglich des Hinweises zu den Richtfunktrassen.

### Richtfunktrassen

Der Geltungsbereich wird durch eine Vielzahl von Richtfunktrassen durchquert, die von Rettungsdiensten, Bildungseinrichtungen, Telekommunikationsgesellschaften und sonstigen gewerblichen Nutzern betrieben werden. In Abhängigkeit von der Höhe der Sende- und Empfangspunkte sowie des Radius des Funkkorridors können Beeinträchtigungen der Signalübertragung durch Gebäude oder sonstige Gegenstände hervorgerufen werden.

Für die in den textlichen Hinweisen wiedergegebenen Höhen der jeweiligen Trassen wird die geänderte Bezugshöhe (von 94 auf 95 m ü. NN, vgl. Kapitel 5.2) angepasst. Die eingetragenen Richtfunktrassen werden durch die Anpassung der Wandhöhen im Änderungsbereich nicht tangiert. Die ehemalige analoge Richtfunktrasse der Polizei (Nr. 4) entfällt (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 7.7).

Zu beachten sind auch die Höhenbeschränkungen, die sich aus den luftverkehrsrechtlichen Regelungen ergeben. Durch die veränderten Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans werden keine Gebäude zugelassen, die die maximalen Bauhöhen überschreiten. Auch temporäre Anlage wie z. B. Baukräne dürfen die maximale Bauhöhe nicht überschreiten bzw. hierzu wäre eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe als zuständiger Luftverkehrsbehörde erforderlich.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umweltbelange**

Bezüglich der Auswirkungen des Änderungsbebauungsplanes auf die Belange der Umwelt wird auf die Ausführungen zum Umweltbericht (Teil II, Kapitel 3) verwiesen.

### **7.2 Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung**

Ziel der Kinderfreundlichkeitsprüfung ist es, die Sicherheit und Lebensqualität für Kinder im Rahmen des Planungsverfahrens zu sichern.

Bezüglich der Auswirkungen der bestehenden Planung auf die Belange von Kindern und der generellen Sozialverträglichkeit kann auf die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 8.3) zum Bebauungsplan Nr. 43.19 verwiesen werden. Die Neustrukturierung des Plangebiets wirkt sich auf die sozialen Belange insgesamt positiv aus, da z. B. durch die Neuordnung der Infrastrukturanlagen neue Straßenräume geschaffen werden, die den heutigen Ansprüchen in Bezug auf die Verkehrssicherheit genügen (z. B. ausreichende Breite von Gehwegen, Radwege, Barrierefreiheit).

Auch werden im Plangebiet neue Freiräume geschaffen (Lindenhofplatz, Platz vor dem Lokschuppen) und der bestehende Hanns-Glückstein-Park erweitert und gestalterisch aufgewertet sowie ein neuer Kinderspielplatz errichtet. Dies kommt allen Menschen zu Gute, vor allem aber Kindern und Senioren, deren Mobilität eingeschränkt ist und die auf Erholungs- und Freizeitbereiche in direkter Umgebung angewiesen sind.

Bezüglich der Korrektur der Gebäudehöhen und der dadurch entstehenden baulichen Verdichtung sind keine wesentlichen Änderungen der partizipativen Potentiale für die dort verkehrenden Menschen zu erwarten. Gleiches gilt für die Strukturveränderung der Stadtvillen im Glücksteinpark.

Die Prüfung zum Änderungsbebauungsplan hat jedoch ergeben, dass die Streichung des Ballspielsymbols im Glücksteinpark (Zweckbestimmung Fläche für Ballspiel) kritisch zu bewerten ist, weil dadurch eine Verschlechterung der Spiel- und Aufenthaltsangebote für ältere Kinder und Jugendliche zu erwarten ist.

Die Ballspielfläche, die im Wesentlichen von älteren Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen genutzt wird, wurde aus Gründen des Lärm- und Nachbarnschutzes aus der Planzeichnung gestrichen. Bei der Nutzung von Ballspiel- oder Bolzplätzen stellen die Kommunikationsgeräusche die Hauptlärmquellen dar. Zusätzlich sind auch impulshaltige Geräusche zu erwarten, die durch das Ballspiel hervorgerufen werden. Diese informations- und impulshaltigen Geräusche werden erfahrungsgemäß als besonders störend empfunden. Vor diesem Hintergrund sind aufgrund der geringen Abstandsverhältnisse sowohl zur bestehenden als auch zur geplanten Wohnbebauung Lärmkonflikte durch einen Ballspielplatz zu erwarten. Wegen der schalltechnisch erforderlichen Mindestabstände können diese Lärmkonflikte nicht durch eine Verlagerung der Ballspielfläche gelöst werden. Deshalb wurde auf die Festsetzung einer Ballspielfläche verzichtet.

Der geplante Spielplatz im Glücksteinpark ist für Kleinkinder und Kinder vorgesehen, deren Geräuscheinwirkungen gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG als privilegiert zu betrachten sind. Der Bolzplatz wäre nicht auf die Nutzung von Kindern zu beschränken. Für ältere Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene stehen außerhalb des Geltungsbereiches in fußläufiger Entfernung und im näheren Umfeld (z. B. am Rheinufer, Waldpark, Pfalzplatz, 48er-Platz) weitere, besser geeignete und konfliktfreie Spiel- und Freizeitflächen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan lässt in allen Baugebieten mit Ausnahme des SO Technologiezentrum soziale oder kirchliche Betreuungseinrichtungen allgemein oder im GE ausnahmsweise zu. Eine Verortung möglicher Standorte für Kinderbetreuungseinrichtungen hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht stattgefunden. Dies kann unter Berücksichtigung der städtischen Bedarfsplanungen für die Kindertagesbetreuung im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung erfolgen.

## **7.3 Verkehr**

### **7.3.1 Verkehrsmengen**

Die unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung künftig entstehenden Verkehrsmengen und deren Verteilung im Straßennetz war für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 43.19 Gegenstand einer fachgutachterlichen Untersuchung durch das Büro KOEHLER, LEUTWEIN UND PARTNER (vgl. KÖHLER, LEUTWEIN UND PARTNER 2007). Aufbauend auf diesen Ergebnissen konnten Aussagen zur erforderlichen Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen gemacht werden bzw. vorhandene Ausbauplanungen überprüft werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die angestrebten Entwicklungen im Plangebiet bis zum Endausbau 2025 zu einer erheblichen Verkehrserzeugung führen, die im Netz des engeren Untersuchungsgebietes zu bewältigen ist. Dabei wurde berücksichtigt, dass auch ohne das Projekt „Mannheim 21“ bzw. „Glückstein-Quartier“ eine Weiterentwicklung der Verkehrsbelastungen durch zunehmende Mobilität, durch neue Flächennutzungen im Bereich der Stadt Mannheim und der angrenzenden Umgebung wie auch in gewissem Umfang durch noch anwachsende Einwohnerzahlen im südwestdeutschen Raum entstehen wird.

Die geänderten Festsetzungen im Änderungsbebauungsplan führen zu keiner erheblichen Abweichung der prognostizierten Verkehrsmengen. Die Erhöhung der Hochpunkte führt lediglich zu einer Aufstockung um höchstens zwei Stockwerke, die für Büro- oder Wohnnutzungen vorgesehen sind. Andererseits wird der Hochpunkt im MK 3 südlich des Lokschuppens bis auf Regelgeschosshöhe komplett entfernt, so dass dadurch Büro- oder Wohnflächen wegfallen und die vorgesehene Aufzonung der restlichen fünf Hochpunkte weitgehend kompensiert wird. Entsprechend ist davon auszugehen, dass sich die Nutzungsdichte und damit auch die (prognostizierten) Verkehrsmengen im Kerngebiet kaum spürbar verändern werden.

### **7.3.2 Stellplatzkapazitäten**

Hinsichtlich der Stellplatzkapazitäten ergeben sich durch die Planänderungen keine Auswirkungen. Die Standorte für private oder öffentliche Tiefgaragen bleiben auch im Änderungsbebauungsplan festgelegt und können in der angestrebten Form realisiert werden.

### **7.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Themenbereich ist von der Planungsänderung nicht betroffen.

### **7.3.4 Nicht motorisierter Verkehr (Fuß- und Radverkehr)**

Zum Themenbereich nicht-motorisierter Verkehr ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Mit der Verschiebung der Baufelder im Hanns-Glückstein-Park und der Öffnung („Tor zum Park“) zum denkmalgeschützten Werkstattgebäude hin werden die Wegeverbindungen für Fußgänger durch die Planänderungen verbessert.

## **7.4 Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche**

Das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim formuliert für den Stadtteil Lindenhof das Ziel, den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an der Meerfeldstraße zu erhalten und zu stärken. Entsprechend sollen sich künftige Einzelhandelsentwicklungen vor allem auf diesen zentralen Versorgungsbereich beziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass zentrenrelevante Ansiedlungen an anderer Stelle die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums einschränken können.

Die Stadt Mannheim hat daher die Absicht, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den Umfang des zulässigen Einzelhandels auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dieser Ziel-

stellung entsprechend enthält der Bebauungsplan differenzierte Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsnutzungen. Die Planänderungen betreffen folgende Bereiche:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Läden zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. Großflächige Einzelhandelsnutzungen können dort nicht entstehen.
- Im Kerngebiet sind Handelsbetriebe, auch großflächige, grundsätzlich zulässig.

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Handelsbetriebe können nicht zu Beeinträchtigungen des bestehenden Stadtteilzentrums führen. Da lediglich Läden zulässig sind, die der Versorgung des Gebiets dienen, ist sichergestellt, dass ein Abschöpfen der Kaufkraft außerhalb der jeweiligen Baugebiete nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang erfolgen kann. Eine relevante Reduzierung des Umsatzes im zentralen Versorgungsbereich kann daher ausgeschlossen werden. Mit der eingeschränkten Zulassung von Einzelhandelsnutzungen wird dem Ziel Rechnung getragen in den betroffenen Baugebieten kleinere Läden für die Nahversorgung zuzulassen, die zu einer Attraktivierung und Belebung beitragen. Durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzung im WA 2, dass im Erdgeschoss auch Wohnungen zugelassen werden, werden die Auswirkungen noch weiter begrenzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen im Kerngebiet Einzelhandelsnutzungen uneingeschränkt zu. Eine ungesteuerte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird dennoch verhindert. Die dazu erforderlichen Maßgaben wurden und werden auf privatrechtlichem Weg fixiert. Dies ist möglich, da sich die Grundstücksflächen innerhalb des Kerngebiets vor der Vermarktung im Eigentum der Stadt Mannheim befanden bzw. noch befinden. Die Grundstücksveräußerung kann daher an bestimmte Bedingungen gekoppelt werden.

## **7.5 Weitere städtebauliche Belange**

Die Auswirkungen der Planung auf weitere städtebauliche Belange, wie z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, soziale Bedürfnisse der Bevölkerung wie Interaktion und Erholung, soziale Infrastruktur oder Barrierefreiheit können den Ausführungen (Kapitel 8.1, 8.2) zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43.19 entnommen werden. Durch den Änderungsbebauungsplan ergeben sich hierzu keine wesentlichen Veränderungen.

## **7.6 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Belange der Wirtschaft**

Durch die Planung werden umfangreiche neue Baugebiete festgesetzt, in denen sich gewerbliche Betriebe unterschiedlicher Art ansiedeln können. Damit werden die Voraussetzungen für neue Arbeitsplätze in beachtlicher Anzahl an diesem Standort geschaffen. Bereits bestehende gewerbliche Nutzungen behalten ihre Zulässigkeit, sodass hinsichtlich des Erhalts der dort vorhandenen Arbeitsplätze durch die Bebauungsplanung keine Restriktionen entstehen. Mit dem Änderungsbebauungsplan wird dieses Ziel weiter verfolgt und konkretisiert und die städtebauliche Planung anhand der Planänderungen den aktuellen Erfordernissen angepasst.

Gleiches gilt für die Belange der Wirtschaft. Die Entwicklung und Bereitstellung gewerblich genutzter Bauflächen ist ein elementarer Bestandteil der kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik. Dabei sollen im Sinne der Innenentwicklung bereits bestehende gewerbliche Bauflächen mit Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen entwickelt werden. Das Konzept für die Entwicklung des Plangebietes entspricht diesen Zielen.

Neben dem Erhalt der bestehenden Gewerbebetriebe ist insbesondere die Bereitstellung neuer, attraktiver Bauflächen eine Zielstellung der Planung. Durch die besondere Lagegunst des Plangebiets in Innenstadtnähe und mit einer hervorragenden Anbindung an den Straßen- und Schienenverkehr wird ein Standort entwickelt, der insbesondere für Dienstleistungsunternehmen sehr attraktiv ist. Flächen mit diesen ausgeprägten Gunstfaktoren sind nicht alltäglich. Die Planung dient da-

zu, die Stadt Mannheim und die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar als attraktiven Wirtschaftsstandort zu profilieren. Dies ist erforderlich, um gegenüber anderen Städten und Regionen in Deutschland wie in Europa konkurrenzfähig zu sein. Der Änderungsbebauungsplan begünstigt die Realisierung dieses Vorhabens.

## **7.7 Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur**

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ergeben sich durch die Planänderungen keine wesentlichen Auswirkungen. Im Rahmen der umfangreichen Neuordnung des Plangebiets und der neuen Führung mehrerer Straßen ergab sich die Notwendigkeit, die Lage zahlreicher Leitungstrassen zu verändern. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern.

Durch die Anpassungen der städtebaulichen Planungen wird der ursprünglich geplante Bau eines Abwasserkanals (DN 800) durch den Hanns-Glückstein-Park als Verbindung von der Eichelsheimer Straße zur Glücksteinallee nicht mehr vorgesehen. Anstelle dieser Verbindung wird der Kanal in der Lindenhofstraße erneuert. Dadurch kann das in die Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht entfallen.

### Richtfunk

Das Plangebiet wird von einigen Punkt-zu-Punkt- sowie Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkstrecken durchquert bzw. tangiert. Richtfunktrassen haben grundsätzlich die Form eines Rotationsellipsoids (Fresnelzone), der sich vom Sende- zum Empfangspunkt erstreckt und dessen Radius von der verwendeten Frequenz abhängt. In diese Fresnelzone hineinragende Gebäude und andere Gegenstände (z. B. Kräne während der Bauphase) können die Übertragung der Richtfunksignale beeinträchtigen. Daher wurde für die einzelnen Richtfunktrassen überprüft, ob der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Gebäuden begründet, die aufgrund ihrer Höhe Auswirkungen auf den Funkbetrieb haben könnten. Es wurde die jeweilige maximale Gebäudehöhe als Maßstab herangezogen. Die Positionierung von darüber hinaus zulässigen technischen Aufbauten kann ggf. unter Beachtung der Erfordernisse des Funkbetriebs erfolgen. Bei der Prüfung von weiteren Ausnahmen ist den Richtfunktrassen als Belang Rechnung zu tragen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43.19 in der Planzeichnung mit Nr. 4 bezeichnete Richtfunktrasse der Polizei Mannheim, für die Beeinträchtigungen des Funkverkehrs nicht ausgeschlossen werden konnten, wird durch eine Glasfaserverbindung ersetzt und entfällt daher.

Andere durch den Änderungsbereich verlaufende Richtfunktrassen verlaufen in Höhen, in denen Auswirkungen durch Gebäude ausgeschlossen werden können. Allerdings ist u. a. im Rahmen der Bauarbeiten darauf zu achten, dass keine Gegenstände in den Funkkorridor hineinragen. Die Bebauungsplanzeichnung enthält daher die potentiell gefährdeten Richtfunkstrecken. Die jeweiligen Höhen sind in den Hinweisen auf der Planurkunde enthalten.

## **8 Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 43.19.1 „Glückstein-Quartier“**

### **8.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Am 05.06.2014 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Mannheim die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43.19.1 „Glückstein-Quartier“ und damit das Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43.19 „Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof/Mannheim 21“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie Zeitraum und Ort der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) als Planauslegung wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung am 12.06.2014 im Amtsblatt der Stadt Mannheim (Nr. 67/2014) bekannt gemacht.

## **8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Gemäß der Beschlussvorlage vom 04.05.2014 hat das Konzept des Bebauungsplans Nr. 43.19.1 „Glückstein-Quartier“ der Stadt Mannheim im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.06. bis einschließlich 04.07.2014 zur Einsicht ausgelegen.

Vom 18.06.2014 bis zum 18.07.2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Dabei wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. In 23 Stellungnahmen davon wurden acht Äußerungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 01.07.2014 bzw. 10.07.2014 teilte die Bundesnetzagentur und die Deutsche Telekom die für dieses Gebiet zuständigen Netzbetreiber und Betreiber von Richtfunkanlagen und Sendern mit. Mit Schreiben vom 04.08.2014 wurden durch die Stadt Mannheim nochmals 20 Stellen und Träger am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Thema Richtfunktrassen bis zum 11.08.2014 gebeten. In 11 Stellungnahmen davon wurde keine Anregung vorgebracht.

## **8.3 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Zeitraum und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) als Planauslegung wurden durch Veröffentlichung am 30.10.2014 im Amtsblatt der Stadt Mannheim (Nr. 126/2014) bekannt gemacht.

Gemäß der Beschlussvorlage vom 29.09.2014 lagen die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 43.19.1 „Glückstein-Quartier“ Mannheim im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 09.12.2014 zur Einsicht aus.

Vom 10.11.2014 bis zum 09.12.2014 erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dabei wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt sind 21 Stellungnahmen eingegangen, in acht davon wurden Anregungen vorgetragen.

## **8.4 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)**

Vom 10.12.2014 bis zum 17.12.2014 erfolgte die erneute Beteiligung der Grundstückseigentümer als unmittelbar von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Vom 10.12.2014 bis zum 17.12.2014 erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Dabei wurden zwei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Vom 19.01.2015 bis zum 13.02.2015 erfolgte die zweite Beteiligung der Grundstückseigentümer als unmittelbar von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Vom 19.01.2015 bis zum 13.02.2015 erfolgte die zweite Beteiligung der Behörden und der sonstigen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Dabei wurde eine Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Vom 08.06.2015 bis zum 19.06.2015 erfolgte die dritte Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Dabei wurde eine berührte Behörde beteiligt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

## 9 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten

### 9.1 Vertragliche Regelungen

Im Rahmen der Verkaufsvorgänge der Baugrundstücke werden durch die Stadt Mannheim als Grundstückseigentümer Regelungen und Bedingungen in den Kaufverträgen aufgenommen, die zur Erfüllung der Planungsziele beitragen. Dazu gehören z. B. Vorgaben zur Einhaltung von Energiestandards (EnEV - 30 % Standard), Beschränkung bei der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente oder Vorgaben zu den Dachaufbauten.

### 9.2 Realisierung

Die Realisierung der Planung, also die Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke, erfolgt unter Federführung der Stadt Mannheim. Zur konkreten Umsetzung der baulichen Entwicklung hat sich die Stadt bereits der Unterstützung Dritter, insbesondere privater Investoren, bedient und wird dies auch für die restlichen zu vermarktenden Grundstücke tun. Für drei der sieben Baufelder im Kerngebiet (Nr. 4, 6 und 14, vgl. Abbildung 2), wurden bereits Investoren ausgewählt und die Grundstücke entsprechend verkauft. Das MAFINEX-Technologiezentrum wurde durch die Stadt Mannheim realisiert.

Die vorgesehene stufenweise Realisierung, die von den ursprünglich über zehn Jahren noch mindestens fünf Jahre andauern wird, ist für die notwendigen Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans von entscheidender Bedeutung. Aufgrund der gestaffelten Realisierung der Planung konnte bei der Bewertung potentieller räumlicher Konflikte (z. B. aufgrund von Immissionen) nicht vom Endzustand ausgegangen werden. Stattdessen sind auch die zu erwartenden Zwischenstufen hinsichtlich ihrer räumlichen Wechselwirkungen zu untersuchen. Das Ausbaustufenkonzept gemäß Kapitel 2.2.1 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43.19 bietet dazu eine geeignete Grundlage. Bezüglich der Bewertung der Wechselwirkungen aufgrund einzelner Ausbaustufen und deren potentiellen räumlichen Konflikte kann auf die Ausführungen in der Begründung (z. B. Kapitel 6.1.8.1 und 6.1.8.2) zum in Kraft getretenen Bebauungsplan 43.19 verwiesen werden.

### Maßnahmendurchführung

Bevor die bauliche Umsetzung der Planung auf Grundlage des bestehenden und geänderten Bebauungsplans erfolgen kann, waren und sind vorbereitende Schritte erforderlich. Diese betreffen insbesondere:

- die Verfügbarkeit und den Zugriff auf die benötigten Grundstücke (Gründerwerb und eisenbahnrechtliche Freistellung) – abgeschlossen;
- die Räumung der Grundstücke bzw. Vorbereitung für eine Bebauung (Freimachung der Flächen und Verlegung von Bahnbetriebsanlagen) – abgeschlossen;
- die Errichtung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur (Erschließung) – laufend;
- die Durchführung von baulichen Maßnahmen (Bebauung) – in Vorbereitung.

Die einzelnen Maßnahmen zur Verwirklichung und deren Umsetzungsstand (August 2014) kann der Tabelle 6 entnommen werden.

Tabelle 6: Maßnahmen zur Verwirklichung

Maßnahmen	Arbeitsstand
Freistellung einiger Grundstücke von Bahnbetriebszwecken	abgeschlossen
Umsiedlung der Mauereidechspopulation	abgeschlossen
Freiräumen der Grundstücke, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen	abgeschlossen
Abbruch des alten Betriebshofs des Fachbereichs 68 Stra-	abgeschlossen

Benbetrieb und Grünflächen	
Verlegung der Feuerwache Mitte	in Vorbereitung
Erwerb der notwendigen Schlüsselgrundstücke	im Wesentlichen erfolgt, abgeschlossen voraussichtlich 2015
Neuordnung der Grundstückszuschnitte	weitgehend abgeschlossen
Erstellung der Erschließungsanlagen	läuft

Zur vollständigen Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans ist auch die Verlegung der Feuerwache Mitte erforderlich, die sich in direkter Nachbarschaft zum Victoria-Turm im Norden des Plangebiets befindet. Sie steht einer Realisierung des neuen Erschließungsnetzes (Glücksteinallee) und der Bebauung von Grundstücken im Weg. Daher soll der Standort gemäß aktuellen Planungen Ende 2016 aufgegeben werden. Als Ergebnis einer Standortuntersuchung wurde auf dem ehemaligen Werksgelände der Fa. Vögele am Neckarauer Übergang in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich ein geeigneter Standort ausfindig gemacht. Bis Anfang 2014 wurde das Gelände oberirdisch abgeräumt, der Baubeginn für die neue Feuerwache mit integrierter Leitstelle ist für Anfang 2015 vorgesehen. Die Fertigstellung und damit der Umzug der Feuerwache sind bis Ende 2016 geplant.

### Bauliche Maßnahmen

Der städtebauliche Rahmenplan sieht eine umfangreiche Neuordnung des Erschließungssystems vor. Neben dem Neu- und Umbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ist eine Anpassung der leitungsgebundenen Infrastruktur (Elektrizität, Trinkwasser, Gas, Fernwärme, Telekommunikation und Abwasser) erforderlich. Dazu ist ein abgestimmtes Vorgehen der einzelnen Leitungsträger erforderlich.

Bis 2014 wurden neben der Erschließung des ehemaligen Gießereigeländes der Firma John Deere, dem Umbau des Neckarauer Übergangs, der Errichtung der neuen Rampe des Kleinfeldstegs insbesondere der Bau der Südtangente und der Querspangen zwischen Südtangente und Glücksteinallee abgeschlossen.

Die derzeit laufenden und bis Ende 2019 geplanten Erschließungsmaßnahmen betreffen den Bau des ersten Teilbereichs der Glücksteinallee (zwischen Landteilstraße und Gontardstraße), den Bau der Windeckstraße, die Vergrößerung und Gestaltung des Hanns-Glückstein-Parks, die Verlegung der Feuerwache Mitte, die Fertigstellung der Glücksteinallee sowie der Anschlüsse an die bestehenden, südlich gelegenen Straßen und den Bau des Lindenhofplatzes und des Zugangsgebäudes zum Hauptbahnhof.

Tabelle 7 gibt schließlich einen Überblick über den Baufortschritt der Hochbaumaßnahmen im Plangebiet.

Tabelle 7: Stand der Hochbaumaßnahmen im Glückstein-Quartier

<b>Baufortschritt</b>	
Victoria-Turm	1999 - 2001
MAFINEX Technologiezentrum 1. BA	2007 - 2008
MAFINEX Technologiezentrum 2. BA	2013 - 2015
LanzCarré	2008 - 2009
Glückstein-Carré - Wohnbebauung	2010 - 2012
Glückstein-Carré - Bürobebauung	2013 - 2014
Bebauung Bahninsel / Stadtvillen	ab 2015
Bebauung gewerbliche Baufelder zwischen Lindenhofplatz und Gontardstraße	ab 2015
Wohnbebauung im Bereich Feuerwache Mitte	ab 2017

### **9.3 Bodenordnung**

Die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Neustrukturierung der Grundstücksverhältnisse, um die neue Erschließungsstruktur und die Zuschnitte der Baugrundstücke realisieren zu können, ist bereits teilweise erfolgt (vgl. Ausführungen zu Kapitel 9.2).

### **9.4 Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Kosten. Zu den aktuellen Einnahmen und Kosten für das Projekt Glückstein-Quartier wird auf den Halbjahres- bzw. Dreivierteljahresbericht zum Haushaltscontrolling verwiesen.

## **10 Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

## **11 Verzeichnis der Gutachten**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. 43.19.1 wurde folgendes Fachgutachten erarbeitet, deren Inhalte bei der Erstellung des Umweltberichtes und der Planunterlagen berücksichtigt wurden:

WPW Geoconsult Südwest GmbH, Mallaustraße 61, 68219 Mannheim: Grundwasseruntersuchungen in Mannheim-Lindenhof, Planungsgebiet Glückstein-Quartier, Stellungnahme Nr. 6 vom 11.09.2014.

## **12 Anhang**

### **12.1 Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BW	Baden-Württemberg
DSchG	Denkmalschutzgesetz
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
LBO	Landesbauordnung
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
Tab.	Tabelle
WG	Wassergesetz

### **12.2 Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flächengrößen und -anteile der einzelnen Nutzungen im Geltungsbereich .....	15
Tabelle 3: Zulässige Höhen in den einzelnen Baugebieten .....	16
Tabelle 2: Zulässige Grundflächen i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO in den einzelnen Baugebieten .....	18
Tabelle 4: Flächengrößen und -anteile der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs .....	22
Tabelle 5: Umfang der festgesetzten Pflanzmaßnahmen .....	23
Tabelle 6: Maßnahmen zur Verwirklichung .....	33
Tabelle 7: Stand der Hochbaumaßnahmen im Glückstein-Quartier.....	34

### **12.3 Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Plangebiet und Umgebung (Geltungsbereich rot) .....	6
Abbildung 2: Einteilung der Kerngebietsflächen in Baufelder .....	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim .....	10
Abbildung 4: Ursprüngliches städtebauliches Konzept zum Glückstein-Quartier (Fortschreibung, Stand: Oktober 2011) .....	12
Abbildung 5: Sieger-Entwurf zum Hanns-Glückstein-Park (Quelle: greenbox Landschaftsarchitekten) .....	13