

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Eichbaum-Brauerei, im Westen von der Käfertaler Straße, im Süden von der Röntgenstraße und im Osten von der Cheliusstraße begrenzt.

In dem beigegeführten Stadtplanausschnitt (Anlage 1) ist dieses durch Umrandung gekennzeichnet.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Landesstraße 538 ist zwischen dem Ortsrand Feudenheim und der Friedrich-Ebert-Straße (B 38), mit Ausnahme des Abschnittes der Röntgenstraße zwischen der Cheliusstraße und der Käfertaler Straße, zweibahnig ausgebaut. Die Straßenbahn befindet sich durchweg auf eigenem Gleiskörper in Mittel-lage. Lediglich auf dem genannten Abschnitt der Röntgenstraße verläuft das stadteinwärts führende Gleis in der Fahrbahn, was in den Hauptverkehrszeiten zu erheblichen Behinderungen und Störungen im Verkehrsablauf führt.

Die Verkehrsbelastung der Röntgenstraße beträgt zur Zeit rd. 24 000 Pkw-E pro 16 Stunden. Zusätzlich verlaufen 4 Straßenbahnlinien in der Straße mit einer durchschnittlichen Zugfolge von 3 Min. während der Hauptverkehrszeiten. Für die Beseitigung des Engpasses ist eine Straßenverbreiterung mit Eingriff in das Grundstück Flst.-Nr.: 568 (Röntgenstraße/Käfertaler Straße 162) nicht zu umgehen.

Vorgesehen ist für die Straßenbahn ein durchgehender Gleiskörper, eine zweispurige Richtungsfahrbahn, sowie ein Rad- und Gehweg. Für diese Maßnahme wird eine Fläche von ca. 4 260 m² benötigt. Dies bedingt den Abbruch der vorhandenen alten Fabrikgebäude.

Ein Großteil der von der Maßnahme nicht betroffenen Teilfläche des Flst.-Nr.: 568 soll der Erstellung von Institutsgebäuden und eines Parkhauses für das Klinikum der Stadt Mannheim vorbehalten bleiben. Die Erstellung des Parkhauses soll der Lösung des Parkplatzproblems des Klinikums dienen. Bei der Ermittlung des Parkplatzbedarfs wurde folgendes zugrundegelegt:

Auf dem Klinikumgelände und im unmittelbar angrenzenden Bereich sind zur Zeit rd. 950 Stellplätze ausgewiesen.

Die Zahl der abgestellten Fahrzeuge betrug bei einer Zählung am 15. 12. 1976 in diesem Raum 1 128.

Bei der Erteilung der Baugenehmigung für den Neubau-West wurde der Nachweis von weiteren 156 Stellplätzen gefordert.

Die Zahl der Beschäftigten beträgt im Klinikum am Theodor-Kutzer-Ufer zur Zeit rd. 3 500 Personen (einschl. Auszubildende).

Dies entspricht nach Auskunft der Klinikleitung rd. 2'800 Vollbeschäftigten. Davon sind 3 x 270 im Schichtbetrieb tätig.

Bei der Ermittlung des Gesamtstellplatzbedarfes ist somit von

$$2\ 800 + 270 - (2 \times 270) = 2\ 530, \text{ rd. } 2\ 500$$

gleichzeitig anwesenden Vollbeschäftigten auszugehen.

Bei Zugrundelegung von mindestens 1 Stellplatz je 2 Vollbeschäftigte (Bei einer Umfrage in anderen Dienststellen wurde ein Bedarf von 1 Stellplatz je 1,6 Bediensteten ermittelt.) errechnet sich der Stellplatzbedarf

$$\text{für Bedienstete: } 2\ 500 : 2 = 1\ 250 \text{ Stellplätze.}$$

Die Bettenzahl beträgt im Klinikum am Theodor-Kutzer-Ufer zur Zeit 1 361. In den nächsten Jahren muß mit einer Zunahme bis auf 1 500 Betten gerechnet werden.

In Anlehnung an die Richtzahlen des Garagenerlasses sind für Besucher 1 Stellplatz pro 4 Betten erforderlich. Der Stellplatzbedarf errechnet sich somit

für Besucher: $1\ 500 : 4 = 375$ Stellplätze.

Der Gesamtstellplatzbedarf beträgt demnach:

	1 250	(Bedienstete)
	<u>375</u>	(Besucher)
Insges.	1 675	Stellplätze
Vorhanden:	950	Stellplätze
Fehlbetrag	675	Stellplätze

Freie Flächen zum anlegen eines Parkplatzes dieser Größenordnung stehen im Klinikumbereich nicht zur Verfügung. Die fehlenden Stellplätze können deshalb nur in einem Parkhaus, das in unmittelbarer Nähe zum Klinikum errichtet werden muß, nachgewiesen werden.

Die Fläche an der Ecke Käfertaler Straße/Röntgenstraße wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die hier vorhandenen Gebäude können zum Teil erhalten bleiben. Die Fläche für die Bauvorhaben des Klinikums werden als Sondergebiet ausgewiesen. Da auch diese Ausweisung das nördlich angrenzende GE-Gebiet in seiner Nutzungsvielfalt nicht beeinträchtigt werden darf (z. B. Forderung nach Verlagerung von Betrieben wegen evtl. Belästigungen), wurde für das SO-Gebiet folgende Festsetzung getroffen:

"Im Sondergebiet Klinikum sind Einrichtungen des Klinikums zulässig mit Ausnahme von Einrichtungen der klinischen Krankenversorgung."

Das Grundstück des Schwesternwohnhauses an der Cheliusstraße wird in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, weil für dieses Grundstück bisher kein qualifizierter Bebauungsplan bestand.

Die Festsetzungen entsprechen dem Baubestand.

Gegenwärtige Nutzung des Planungsgebietes

Die Fläche innerhalb des Planungsgebietes wird gewerblich genutzt und ist mit 1- bis 5-geschossigen Gebäuden bebaut. Das von der Straßenbaumaßnahme betroffene Gebäude wird von 13 Gewerbebetrieben benutzt, die vor einer Realisierung der Straßenbaumaßnahme umgesetzt werden müßten. Die Umsetzung dieser Gewerbebetriebe kann sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, da die Gesamtmaßnahme in mehreren Abschnitten durchgeführt werden kann: Für die Straßenverbreiterung ist nur der Abbruch des Vordergebäudes an der Röntgenstraße erforderlich. Die Rückgebäude können solange genutzt werden, bis das geplante Parkhaus und die vorgesehenen Klinikbauten zur Ausführung kommen, so daß eine sofortige Umsetzung der in den Rückgebäuden ansässigen Firmen nicht erforderlich wird.

Während die Straßenverbreiterung in der mittelfristigen Finanzplanung in den Jahren 1985 - 88 vorgesehen ist, sind für die Hochbaumaßnahmen (Parkhaus, Klinikbauten) keine Termine bekannt.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 569/3 befindet sich ein 9-geschossiges Gebäude (Schwesternwohnhaus) das zum Klinikum der Stadt Mannheim gehört.

Nutzung angrenzender Flächen

Im Norden schließt ein Gewerbegebiet an. Die Grundstücke westlich und östlich des Planungsgebietes sind als Mischgebiete anzusehen, wobei es sich bei der Bebauung an der Käfertaler Straße überwiegend um Wohngebäude handelt. Südlich der Röntgenstraße befindet sich das Klinikum der Stadt Mannheim.

Grundbesitzverhältnisse

Der überwiegende Teil der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke befindet sich in Privatbesitz. Nur das Grundstück Flst.-Nr.: 569/3 befindet sich im Eigentum der Stadt Mannheim.

Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

a) Flächennutzungsplan

In dem am 18. 03. 1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Parkplatz und als Sondergebiet Universität ausgewiesen.

b) Bebauungspläne

Qualifizierte Bebauungspläne bestehen bisher nicht.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung der Klinikgebäude erfolgt von der Röntgenstraße her. Die Zufahrt zum Parkhaus wird von der Käfertaler Straße und von der Röntgenstraße her erfolgen. Dabei ist vorgesehen, von der Käfertaler Straße lediglich eine Zufahrt zu schaffen. Die gegebene Verkehrsbelastung der Käfertaler Straße läßt eine zusätzliche Ausfahrt, wie sie an der Röntgenstraße vorgesehen ist, nicht zu.

Grünordnungsmaßnahmen und Umweltschutz

Entlang der Südseite der Klinikumgebäude und des Mischgebietes werden Geländestreifen als Straßenbegleitgrün ausgewiesen, auf denen die Pflanzung von Straßenbäumen zwingend vorgeschrieben ist. An der Käfertaler Straße sind gleichfalls Baumpflanzungen festgesetzt, die allerdings auf Klinikumsgelände stehen werden.

Ferner ist durch eine schriftliche Festsetzung vorgeschrieben, daß die Flachdächer des Parkhauses zu begrünen sind. Diese Begrünung könnte allerdings eingeschränkt werden, wenn ein Rettungshubschrauberlandeplatz entsteht. Um die Emissionswerte, die von der geplanten Neubebauung ausgehen können, so niedrig wie möglich zu halten, dürfen in Verbrennungsanlagen weder Öl, Kohle oder Abfälle aller Art verbrannt werden (s. schriftliche Festsetzung Nr. 3.1).

Da die Mittelungspegel, als Planungsrichtpegel für die Wohnnutzung in Misch- als auch in Sondergebieten, wie sie in der DIN 18005, vom Mai 1971 genannt werden, zu Tag- und Nachtzeiten im Nahbereich der Röntgenstraße überschritten werden, müssen hier geeignete Objektschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ergriffen werden.

Art und Umfang dieser Maßnahmen richten sich nach den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm".

Für Nutzungen, die für die unterschiedlichen Belange des Klinikums notwendig werden, müssen die in der Arbeitsstättenverordnung unter § 15 "Schutz gegen Lärm" genannten Beurteilungspegel zugrunde gelegt werden.

Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Flächen und Kosten

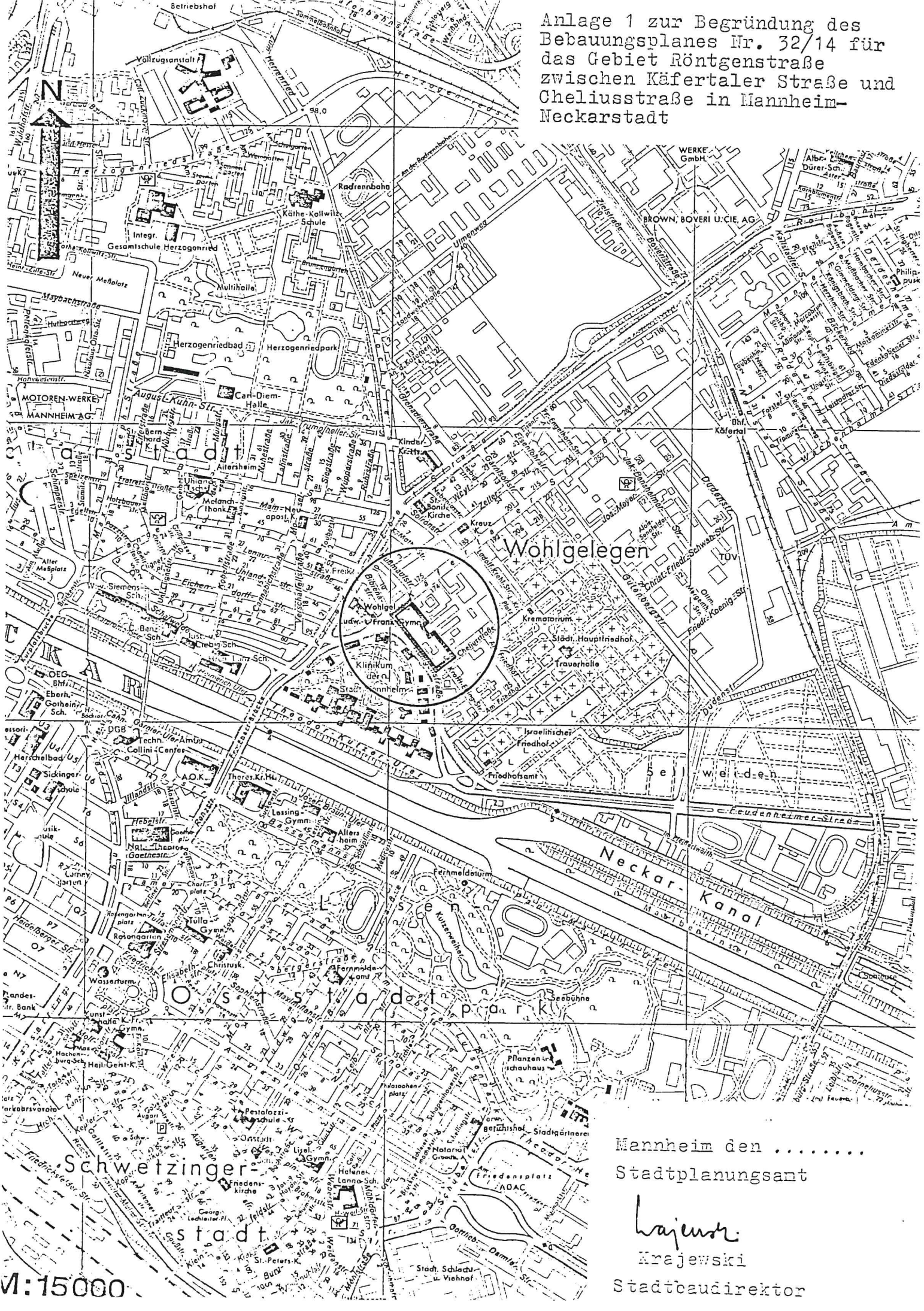
Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 19 050 m². Hierzu entfallen auf:

Sondergebiet	ca. 12 240 m ² ,
Mischgebiet	ca. 2 550 m ² ,
Straßenfläche	ca. 4 260 m ² .

Die bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich anfallenden Kosten sind der Anlage 2 zu entnehmen, wobei die Kosten des Grunderwerbs für diese Maßnahme hierin nicht enthalten sind. Für den für die Straßenverbreiterung erforderlichen Geländeteil einschließlich für die darauf befindlichen Gebäude sind Finanzierungszuschüsse von rund 80 % (GVFG, ÖPNV) zu erwarten.

Wajuski

Anlage 1 zur Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 32/14 für
das Gebiet Röntgenstraße
zwischen Käfertaler Straße und
Cheliusstraße in Mannheim-
Neckarstadt



Mannheim den
Stadtplanungsamt

Krajewski
Krajewski
Stadtbaudirektor

M:15000