



STADTMANNHEIM²

"Ehem. Klinikum Ost" in Mannheim – Waldhof

Begründung

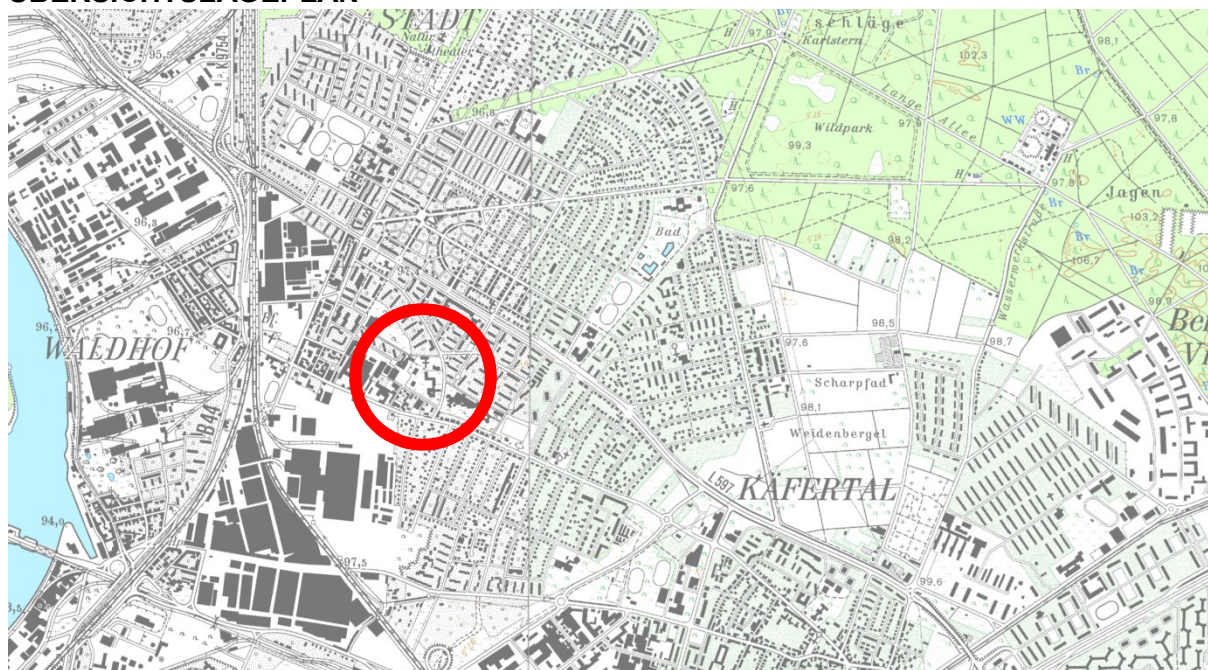
60.14.0 – 58.42

61.26.1 – 58.42

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	21.10.2014
Öffentliche Bekanntmachung	30.10.2014
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	21.10.2014
Öffentliche Bekanntmachung	30.10.2014
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.11.2014 – 09.12.2014
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs. 2 BauGB)	05.11.2014 – 09.12.2014
Erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	13.03.2015 – 27.03.2015
Erneute Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4a Abs. 3 BauGB)	10.03.2015 – 27.03.2015
2. erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	30.11.2015 – 14.12.2015
2. erneute Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4a Abs. 3 BauGB)	20.11.2015 – 15.12.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	12.04.2016
Inkrafttreten	

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Projektleitung: Herr W. Becker, Tel. 0621 / 293 7406, wolfgang.becker@mannheim.de
Projektassistenz: Frau P. Müller, Tel. 0621 / 293 7111, pia.mueller@mannheim.de



STADTMANNHEIM²

Projektbearbeitung: Herr Fischer, Herr Strauß



**STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

INHALT:

1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	6
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	7
2	VORHABEN IM PLANGEBIET	8
2.1	Städtebauliche Konzeption	8
2.1.1	Wettbewerb	8
2.1.2	Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf (Informelle Planungsinformation)	9
2.1.3	Städtebaulicher Entwurf	11
2.2	Realisierung	16
2.3	Begründung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	16
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	16
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
2.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
2.3.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
2.3.5	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
2.3.6	Begründung sonstiger Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	27
2.3.7	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	28
2.3.8	Begründung der Inhalte vertraglicher Regelungen (Städtebaulicher Vertrag)	28
2.4	Städtebauliche Kennzahlen und Flächenbilanz	29
3	BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	31
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	31
3.1.1	Eigentumsverhältnisse	31
3.1.2	Rechtliche Belastungen	31
3.2	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	31
3.2.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet	31
3.2.2	Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten	31
3.3	Gegenwärtige Erschließung des Plangebietes	32
3.3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	32
3.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	32
3.3.3	Fuß- und Radwegeverkehr	32
3.4	Gegenwärtige Ver- und Entsorgung des Plangebietes	32
3.5	Vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs	32
3.5.1	Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	32
3.5.2	Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Freizeit	33
3.5.3	Schulische, kirchliche und soziale Anlagen und Einrichtungen	33

4	VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET	34
4.1	Planungsrechtliche Vorgaben	34
4.1.1	Regionalplan Unterer Neckar 1992	34
4.1.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	34
4.1.3	Flächennutzungsplan 2015/2020	35
4.1.4	Bebauungsplan mit Aufbauplan (Nr. 58/1)	36
4.2	Gesetzliche Planungsvorgaben	37
4.2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	37
4.2.2	Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	38
4.2.3	Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)	39
4.2.4	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	39
4.2.5	Baumschutzsatzung	40
4.3	Sonstige Planungsvorgaben	40
4.3.1	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20	40
4.3.2	Modell räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998	41
4.3.3	Stadtklimaanalyse	41
4.3.4	Schulwegeplan Friedrich-Ebert-Schule	43
5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	44
5.1	Allgemeines	44
5.1.1	Gesetzliche und planerische Vorgaben	44
5.1.2	Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung	44
5.1.3	Im Zuge der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachtende Wirkungen auf die Schutzgüter	45
5.2	Umweltaspekt Tiere und Pflanzen	45
5.2.1	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung	45
5.2.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	46
5.2.3	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	47
5.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	48
5.2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	48
5.2.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	48
5.3	Umweltaspekt Boden	48
5.3.1	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung	48
5.3.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	49
5.3.3	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	49
5.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	49
5.3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	50
5.3.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	50
5.4	Umweltaspekt Wasser	50
5.4.1	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung	50
5.4.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	50

5.4.3	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	51
5.4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	51
5.4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	52
5.4.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	52
5.5	Umweltaspekt Stadtklima	52
5.5.1	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung	52
5.5.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	52
5.5.3	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	52
5.5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	53
5.5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	53
5.5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	53
5.6	Umweltaspekt Stadtbild	53
5.6.1	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung	53
5.6.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	54
5.6.3	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	54
5.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	54
5.6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	55
5.6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	55
5.7	Umweltaspekt Mensch	55
5.7.1	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung	55
5.7.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	56
5.7.3	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	56
5.7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	56
5.7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	56
5.7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	57
5.8	Wechselwirkungen	57
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	59
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE	61
7.1	Kinderfreundlichkeit- und Sozialverträglichkeitsprüfung (KSVP)	61
7.2	Verkehr	61
7.3	Ver- und Entsorgung	61

8	ABWÄGUNG	62
8.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
8.1.1	Alternative Planungsmöglichkeiten	62
8.1.2	Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	63
8.1.3	Nullvariante	63
8.1.4	Fazit	63
8.2	Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind und die Umweltbelange sowie die sonstigen Belange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	64
8.2.1	Thema: Tiere und Pflanzen	64
8.2.2	Thema: Boden	64
8.2.3	Thema: Wasser	65
8.2.4	Thema: Zurücknahme Fuß- und Radweg	65
8.3	Zusammenfassende Darstellung der Abwägung	66
9	PLANVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR: 58.42	67
9.1	Anwendungsvoraussetzung des § 13a BauGB	67
9.2	Verfahrensablauf	67
10	MASSNAHMEN DER PLANVERWIRKLICHUNG	69
10.1	Bodenordnung	69
10.2	Kosten	69
11	RECHSTGRUNDLAGEN	70
12	VERZEICHNIS DER GUTACHTEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN	71

1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Nach Aufgabe der III. Medizinischen Klinik (Klinikum Ost) im Juni 2009, standen die Räumlichkeiten des alten Klinikums leer. Eine Nachnutzung der vorhandenen Gebäude stand nicht in Aussicht. Die baulichen Anlagen des ehemaligen Klinikums wurden Ende 2013 abgerissen.

Auf einer Teilfläche, im Bereich der ehem. Schwesternschule, wurde im April 2010 das Seniorenzentrum Waldhof eröffnet. Im Rahmen eines städtebaulichen Gutachtens (Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim, 2010) wurde als mögliche bauliche Entwicklung, in Anlehnung an das neu errichtete Seniorenzentrum, ein „Pflege-Campus“ betrachtet.

Die Stadt Mannheim stellt sich mit seinen hervorragenden Ausbildungsangeboten als dauerhaft attraktiv für Zuziehende in der Altersgruppe von 18 bis unter 30 Jahre dar. Dies führt unter anderem zu einem Nachfrageüberhang im Bereich der preisgünstigen Großwohnungen für junge Familien. Im Zuge der gewerblichen Entwicklungen wie bspw. das Glückstein-Quartier oder das Taylor Areal, werden mittelbar durch Zuzug von Arbeitskräften zusätzliche Nachfrageeffekte generiert.

Im Lichte der zukünftig zur Verfügung stehenden Konversionsflächen, die für eine weitere Siedlungsentwicklung – teilweise Wohnen, teilweise Gewerbe – herangezogen werden können und mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, schließt sich eine Baulandentwicklung auf der „grünen Wiese“ aus. Die vollständige Entwicklung der Konversionsflächen stellt einen Prozess dar, der teilweise mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen wird.

Unter diesen Voraussetzungen gewinnen innerstädtische Brachflächen, wie die des ehemaligen Klinikums Ost im Stadtteil Waldhof, enorm an Bedeutung. Mit solchen Flächen kann eine effektive Innenentwicklung stattfinden, die der heute vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum gerecht wird. Der Fokus der vorliegenden Planung liegt daher in der Schaffung von Wohnraum für Familien, der behindertengerecht ausgebaut werden soll. Auch die Nachfragesituation für seniorengerechtes Wohnen soll Berücksichtigung finden.

Um die städtebaulichen und gestalterischen Potenziale herauszuarbeiten, wurde Anfang 2013 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, eine städtebauliche Neuordnung des Areals durchzuführen und eine dem Standort angemessene Wohnbebauung zu entwickeln. Als Siegerentwurf ging die Arbeit des Architekturbüros GJL aus Karlsruhe hervor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Wettbewerbsentwurf zu einem umsetzbaren städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt worden. Auf dieser Grundlage wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Die informelle Planungsinformation hierzu fand Ende 2013 / Anfang 2014 statt. Die fachlichen Rückmeldungen zu den Planungsinformationen wurden in den Bebauungsplan Nr. 58.42 „Ehem. Klinikum Ost“ aufgenommen.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Waldhof zwischen der Verkehrsachse Waldstraße im Norden und dem Speckweg im Süden. Das Gebiet wird begrenzt durch die Wiesbadener Straße im Osten, den Wetzlarer Winkel im Süden, die Rüsselsheimer Straße im Nordwesten sowie durch das Grundstück der Gethsemanekirche im Norden.

Der überplante Bereich umgreift das Gelände des ehemaligen Klinikums Ost der Stadt Mannheim und umfasst eine Fläche von **ca. 14.297 m²**.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Eigene Darstellung, Mannheim 2014.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 8606/4 und 8606/1 vollständig sowie die Flurstücke Nr. 8606/6, 8606/5 und 9606/2 teilweise. Das Wettbewerbsgebiet wird vollständig erfasst. Dies stellt sicher, dass die städtebauliche Leitidee des Siegerentwurfs als Ganzes in eine rechtlich verbindliche Grundlage aufgenommen wird.

2 VORHABEN IM PLANGEBIET

Der eingangs dargestellten Nachfragesituation soll mit einer maßstäblichen und gegliederten Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Eine bauliche Kleinteiligkeit ermöglicht einerseits städtebaulich auf die Umgebung zu reagieren, andererseits kann die Bebauung flexibel auf die Nachfragesituation angepasst werden. Entlang der Wiesbadener Straße soll durch die geplante Bebauung ein neuer stadträumlicher Charakter entwickelt werden. Der Straßenraum des Wetzlarer Winkels soll komplementiert werden.

2.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird, ist aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbs entwickelt.

2.1.1 Wettbewerb

Ziel des Wettbewerbs war es, ein robustes städtebauliches Leitbild zu entwickeln, welches in Dichte und Körnung angemessen auf den Ort reagiert und eigene Akzente im Hinblick auf einen zukunftsfähigen Wohnungsbau sowie auf ein positives Wohnumfeld setzt.

Abb. 2: Lageplan zum Siegerentwurf



Quelle: Wettbewerbsverfahren, Siegerentwurf von GJL Architekten, Karlsruhe 2013.

Mit dem Siegerentwurf des Wettbewerbs lieferte das Architekturbüro GJL aus Karlsruhe ein aus städtebaulicher Sicht robustes, anpassungsfähiges und stimmiges Konzept. Die klare Haltung des Konzepts bringt Ruhe und Entschiedenheit in die heterogene Umgebung mit unterschiedlichen Strukturen und Maßstäben und erhält gut geschnittene Freiräume.

Mit dem Siegerentwurf wurde ein stimmiges Gesamtkonzept vorgelegt, das mit der heterogenen Umgebung städtebaulich korrespondiert und für eine angemessene Adressbildung in diesem Stadtteil sorgt. Die Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit wurde im Rahmen der Preisgerichtssitzung als tendenziell gut eingeschätzt.

Aufgabe der weiterführenden Konzeptentwicklung war es, den Entwurf hinsichtlich der Erschließung, der städtebaulichen Adressbildung in Zusammenhang mit einer qualitativ hochwertigen Grünordnung weiter zu entwickeln.

2.1.2 Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf (Informelle Planungsinformation)

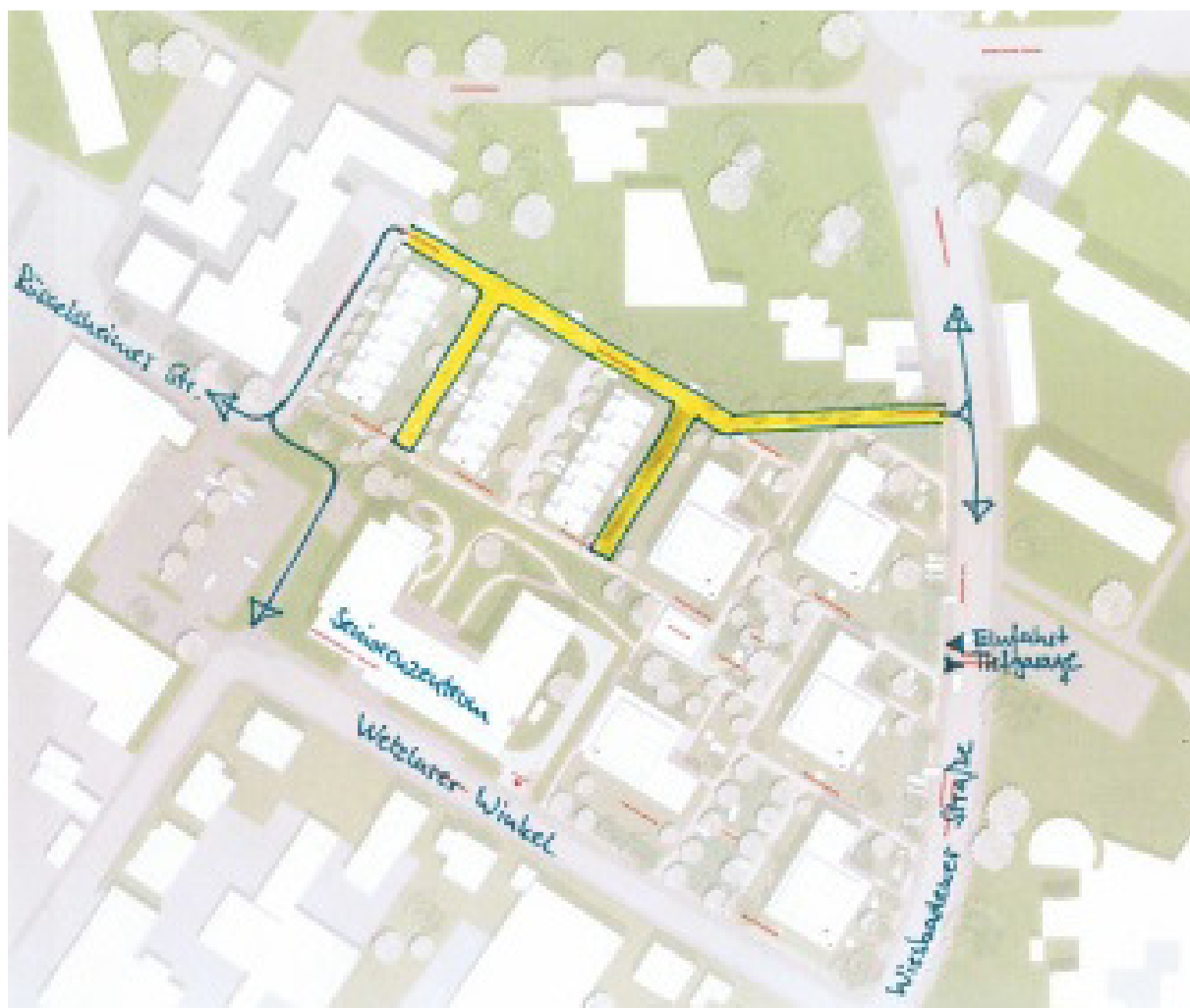
Im Rahmen der Informellen Planungsinformation außerhalb des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wurde das Wettbewerbsergebnis weiterentwickelt. Dabei wurde die östlichste der Reihenhausszeilen durch ein zusätzliches Punkthaus ersetzt. Damit wird eine klare und adressbildende städtebauliche Einheit zwischen dem Seniorenzentrum und der Wiesbadener Straße geschaffen, die sich harmonisch um einen zentralen Freibereich gruppiert.

Darüber hinaus wurde das Erschließungssystem optimiert, indem das Leitersystem bei den Reihenhäusern auf zwei Wohnwege reduziert und die Tiefgarageneinfahrt gegenüber der Ausfahrt des Parkplatzes der Friedrich-Ebert-Schule platziert wurde.

Als eine zu überprüfende Überlegung, wurde eine direkte Verbindung zwischen der Rüsselsheimer Straße und dem Wetzlarer Winkel als öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgenommen. Ziel der Überlegung war eine Verbesserung des Verkehrssystems, um direkte und kürzere Wege zu den Hauptverkehrsachsen (bspw. Speckweg) zu schaffen.

Im Zuge der Konkretisierung des Ausbaus von Planstraße A wurde deutlich, dass diese Verbindung nicht zwingend erforderlich ist.

Abb. 4: Lageplan zum überarbeiteten städtebaulichen Entwurf

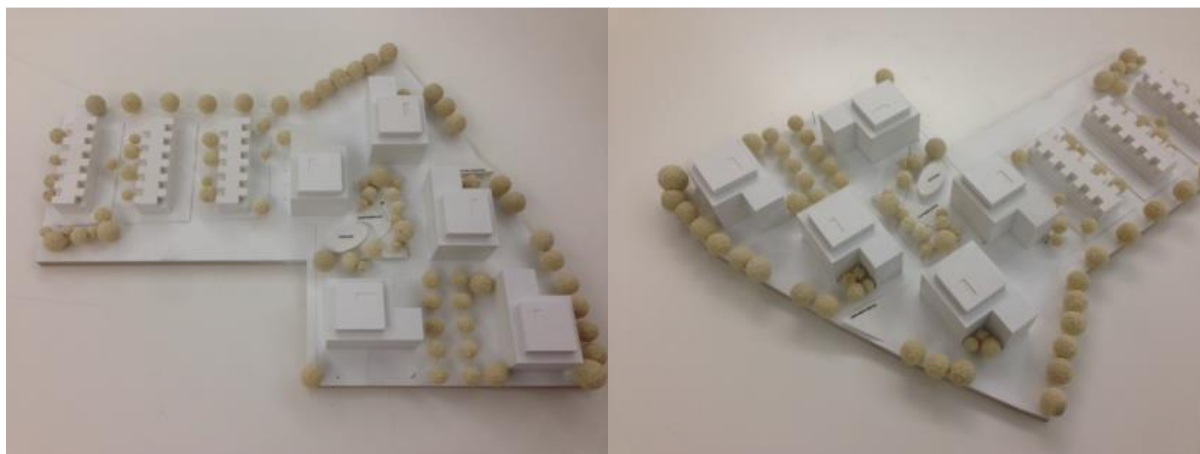


Quelle: Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf von GJL Architekten mit Ergänzungen durch Stadtplanung + Architektur Fischer, Mannheim 2013.

Die informelle Offenlage der Planunterlagen vom 25.11.2013 bis 06.12.2013 und die informellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachten überwiegend positive Stellungnahmen hervor. Die Planung wurde im Allgemeinen nicht infrage gestellt.

Vorgebracht wurden vor allem Hinweise zu bestimmten Fachthemen, die einer detaillierteren Prüfung unterzogen werden sollten. Dies betraf u.a. die Themen Wohnumfeld (Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, Verkehrsbelastung- und Verkehrssicherheit, Abhängigkeiten zu den umgebenden Nutzungen, behindertengerechte Ausgestaltung), Umwelteinwirkungen (Klima, Boden, Natur, Tiere und Pflanzen) und Entwässerung (Versickerung des Niederschlagswasser).

Abb. 5: Physisches Modell zum überarbeiteten städtebaulichen Entwurf

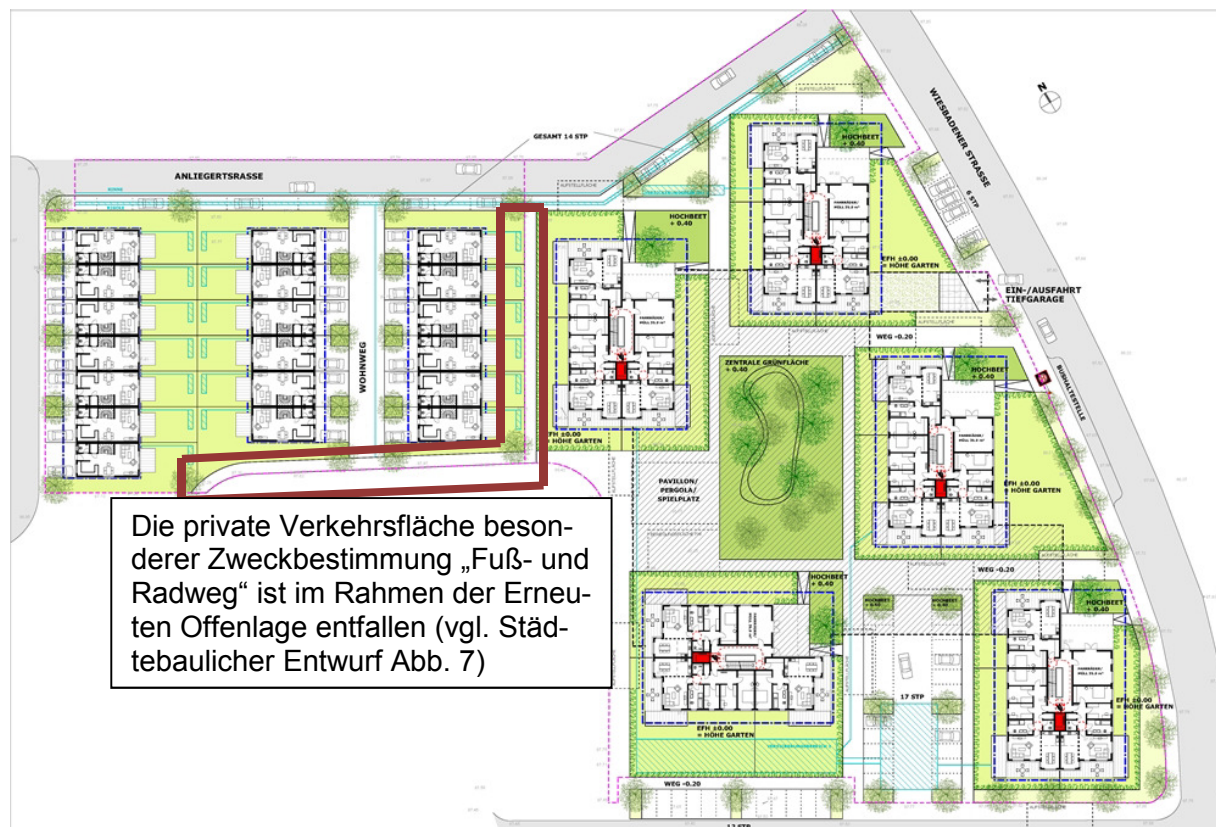


Quelle: Bilder von GJL Architekten, Karlsruhe 2013.

2.1.3 Städtebaulicher Entwurf

Auf Basis der eingegangenen Anregungen zum überarbeiteten städtebaulichen Entwurf und im Zusammenhang mit der weiteren Konkretisierung des Bauvorhabens (Grundrissgestaltung, Tiefgarage, Freiräume, Begrünung, Grundstückseinteilung) wurde der städtebauliche Entwurf nochmals überarbeitet. Das Ergebnis ist ein städtebaulicher Rahmenplan, aus dem die Verknüpfungen zwischen den unterschiedlichen Fachthemen hervorgehen und aus dem die Festsetzungen des Bebauungsplans abgeleitet werden.

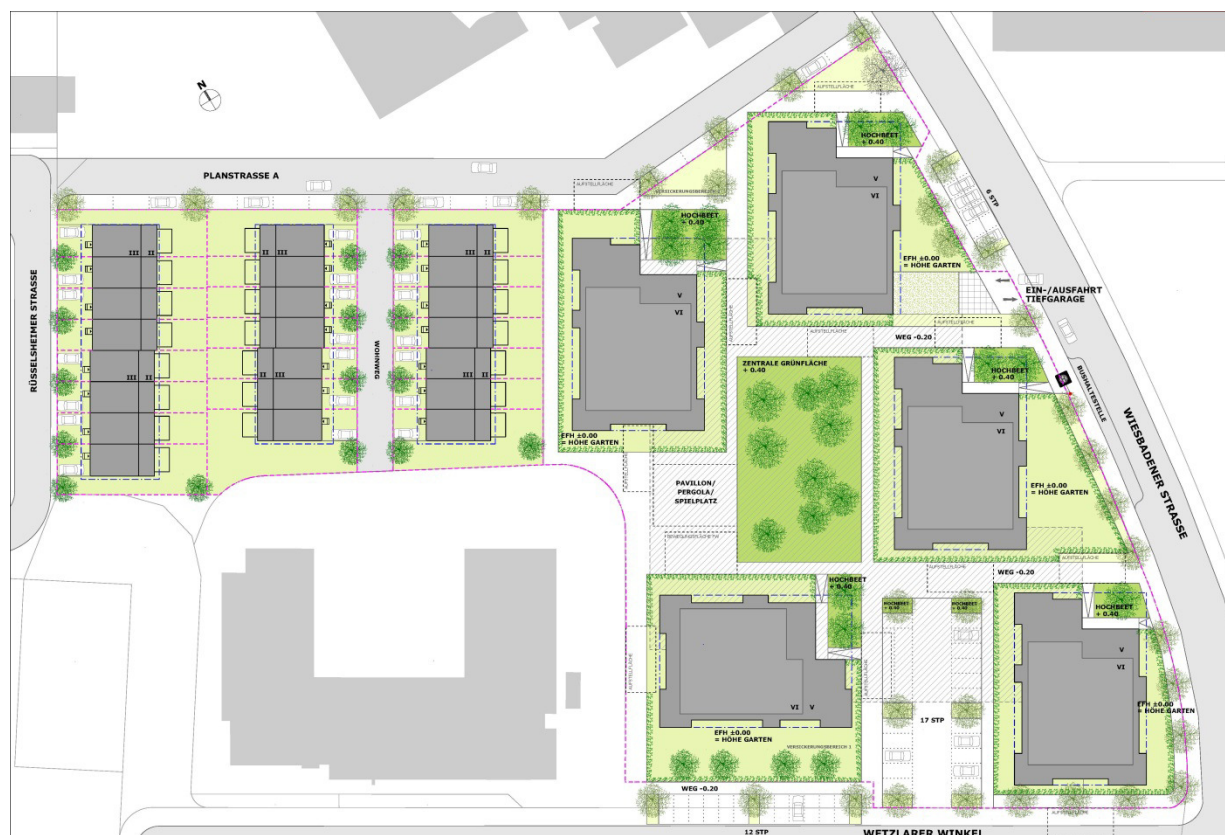
Abb. 6: Städtebaulicher Rahmenplan (Stand: 03.06.2014)



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan von GJL Architekten, Karlsruhe 2014.

Auf Anregung des Investors, wurde der im Bebauungsplan-Entwurf und im städtebaulichen Rahmenplan (Stand: 03.06.2014, siehe oben Abb. 6) vorgesehenen privaten Fuß- und Radweg zurückgenommen. Dies stellt eine Optimierung der städtebaulichen Ausgestaltung dar. Diese Änderung greift nicht in die Grundzüge der Planung ein und wurde deswegen verkürzt für zwei Wochen erneut öffentlich ausgelegt. Wesentliche negative Auswirkungen waren nicht zu erwarten.

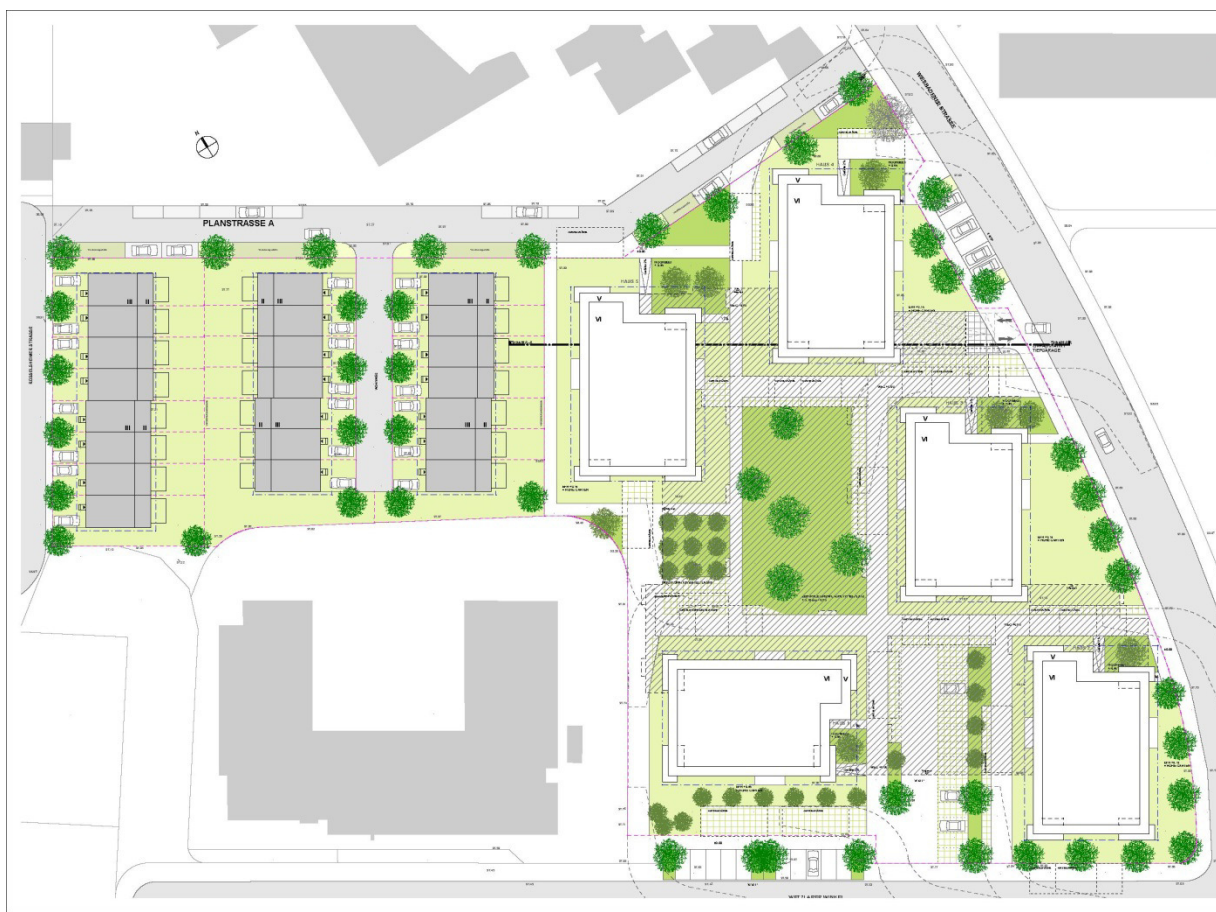
Abb. 7: Städtebaulicher Rahmenplan (Stand: 20.04.2015)



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan, GJL Architekten, Karlsruhe 2015.

- Neueinteilung von Planstraße A
- Anpassung von Baumstandorten im gesamten Gebiet
- Verkürzung Planstraße B um ca. 4,5 m
- Entfall der Wiederherstellung der Bushaltestelle an der Wiesbadener Straße

Abb. 8: Städtebaulicher Rahmenplan (Stand: 05.11.2015)



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan, GJL Architekten, Karlsruhe 2015.

Nutzungsstruktur

Hinsichtlich der Nutzung soll das Wohnen deutlich überwiegen. Angeboten werden vor allem familiengerechte größere Wohneinheiten in Form von Großwohnungen und Einfamilienhäusern in Reihenhäusbauweise. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht ausgeschlossen. Der Bedarf und die Verträglichkeit mit den Wohneinheiten sind für eine spätere Umsetzung entscheidend.

Im Baugebiet WA1 sind 22 Wohneinheiten und im Baugebiet WA2 sind ca. 140 Wohneinheiten vorgesehen, mit hoher Wohnqualität durch erkennbare Räume für Familien, Mehrgenerationen und barrierefreie Wohnformen. Die maximale Höhe der Gebäude von 9,5 m in Baugebiet WA1 (Reihenhäuser) und 18,3 m in Baugebiet WA2 (Mehrfamilienhäuser) ist aus der umgebenden Struktur abgeleitet. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem Wettbewerbsergebnis und der darauf folgenden abgestimmten Optimierung des städtebaulichen Konzeptes entwickelt.

Architektur / Städtebau

Das neue Quartier wird in die bestehende stadträumliche Struktur des Waldhofer Kontexts eingefügt, mit einer einfachen und stabilen Struktur, die zugleich die notwendige Flexibilität zulässt.

Im Fokus liegt die Schaffung eines zeitgemäßen Quartiers mit ablesbaren Außenräumen und räumlich-funktionalen Beziehungen zu den Nachbarschaften und einer klaren Zonierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grundstücksbereichen. Die bestehende Wohnbe-

bauung an der Wiesbadener Straße wird mit punktartigen Gebäudesolitären fortgesetzt und schafft eine Abfolge von kleineren Raumzonen.

Die Geschossbebauung erzeugt mit fünf Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffel-dachgeschoss (Penthouse) die notwendige Raumbildung und vermittelt dem geplanten Quartier den erforderlichen städtebaulichen Charakter in einer sehr heterogenen Gesamtsituation. Die maximale Höhe der Gebäude von ca. 18,3 m ist aus der umgebenden Struktur abgeleitet und berücksichtigt moderne Raumhöhen sowie die Erhöhungen durch die hohen Substrat-stärken zur intensiven Begrünung der Tiefgarage.

Durch die Anordnung der Gebäudesolitäre in offener Bauweise ergibt sich eine anspruchsvolle und hochwertige Anordnung der Freiräume. Die Quartiersmitte soll als attraktiv gestalteter Kristallisationsraum mit starker Begrünung und hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet werden. Hier soll auch in Verbindung mit der notwendigen Tiefgarage eine attraktive und nachhaltige Lösung durch eine intensive Begrünung gefunden werden.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Reihenhäuser werden über die an der nördlichen Grundstücksgrenze geplante öffentliche Durchgangsstraße (Planstraße A) und einen Wohnweg erschlossen. Im Bereich der Punkthäuser erfolgt die Erschließung direkt von der Wiesbadener Straße und dem Wetzlarer Winkel. Die Eingänge zu den Punkthäusern befinden sich immer im Norden.

Die Stellplätze werden bei den Reihenhäusern auf den einzelnen Grundstücken und bei den Punkthäusern in einer Tiefgarage, welche unterirdisch jeden der fünf Gebäudekerne erschließt, organisiert. Im Straßenraum der geplanten Durchgangsstraße, der Wiesbadener Straße sowie des Wetzlarer Winkel sind insgesamt bis zu 32 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die dem zu erwartenden Besucherverkehr Rechnung tragen. Zusätzlich werden im Bau-gebiet WA2 (Mehrfamilienhäuser) weitere 14 private Stellplätze geschaffen.

Der Eingriff in Grund und Boden durch die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen (Plan-straße A und B) wurde gegenüber dem Wettbewerbsergebnis, das noch ein aufwändiges Lei-terssystem bei den Reihenhäusern vorsah, optimiert.

Feuerwehrezufahrten

Die Feuerwehrezufahrten ermöglichen ein Anleiten der Punkthäuser an mindestens einer Stelle je Wohneinheit. Die Zufahrten, die zugleich als Fuß- und Radwege zwischen den Punkthäusern dienen, werden in einer ausreichenden Breite ausgeführt. Die aufkommende Last durch Einsatzfahrzeuge wurde auch mit Blick auf die darunter liegende Tiefgarage berücksichtigt.

Die vorhandenen Feuerwehrezufahrten werden nicht beeinträchtigt. Eine gemeinsame Nutzung benachbarter Zufahrten wird nicht angestrebt. Das Bauvorhaben funktioniert brand-schutztechnisch unabhängig von den angrenzenden Grundstücken.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist aufgrund der vorhandenen Erschließung sicherge-stellt. Von Seiten des Versorgers – MVV Energie – wurden im Rahmen der Informellen Pla-nungsinformation und der formellen Beteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB keine Bedenken vorgebracht.

In den angrenzenden Straßen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhan-den. Die Anschlüsse können entsprechend hergestellt werden.

Entwässerung

Nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg ist das Niederschlagswasser innerhalb der vom Bebauungsplan betroffenen Flächen durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Zum ordnungsgemäßen Umgang mit der Niederschlagswasserversickerung wurde vom Ingenieurbüro Eberle aus Mannheim eine Versickerungsstudie erstellt. Die Stadt Mannheim folgt den Empfehlungen der Studie.

Die Studie empfiehlt, nach einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers durch einen extensiven Dachaufbau bei den Gebäuden und Substratrinnen bei den Verkehrsflächen, eine Rigolenversickerung mittels Speicherblöcke. Die Vorbehandlung bei den einzelnen Gebäuden (Reihenhäuser und Punkthäuser) erfolgt über eine extensive Dachbegrünung mit einer minimalen Substratstärke von 15 cm. Das Niederschlagswasser im Straßenraum soll über natürliche Bodenschichten in den Versickerungsmulden vorbehandelt werden.

Die Entwässerung der Reihenhäuser erfolgt für jedes Haus einzelnen auf dem jeweiligen Grundstück im Gartenbereich. Die Mehrfamilienhäuser werden in unterschiedliche, ihnen zugewiesene Versickerungsbereiche entwässert. Im Bereich der Tiefgarage ist eine Entwässerung mittels Rohrrigolen sinnvoll. Die Rigolenstreifen leiten das Wasser zu den Versickerungsbereichen. Der anfallende Niederschlag kann bei einem Garagenaufbau von mehr als 30 cm Mutterboden direkt über Rohrrigolen abgeführt werden.

Freiflächengestaltung

Das Freiflächenkonzept unterscheidet zunächst die zur Verfügung stehenden Flächen in private und halböffentliche (privat, aber öffentlich zugänglich) Bereiche.

Den einzelnen Reihenhäusern werden eigenständige rein private Gartenbereiche zugeordnet. Diese können mit Bepflanzungen und baulichen Einfriedungen von den Nachbargrundstücken abgegrenzt werden. Eine Pflicht zu Pflanzung von Bäumen innerhalb der einzelnen privaten Gartenbereiche besteht größtenteils nicht. Dies soll gerade für die Reihenmittelhausgrundstücke ein Mindestmaß an Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Eine angemessene Durchgrünung des Gebietes erfolgt durch Baumpflanzungen im Vorgartenbereich sowie entlang der Straßenverkehrsflächen.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden die Freiflächen zusammengefasst und in einer mit dem Umfeld abgestimmten Nutzungssystematik unterworfen. Die Flächen sollen öffentlich zugänglich sein, um so die Interaktion mit dem Umfeld zu verbessern. Im Zentrum befindet sich ein größerer Freibereich, der hochwertig – auch mit Bäumen – gestaltet werden soll. Um den zu pflanzenden Bäumen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, werden Geländemodellierungen vorgenommen, die eine Mindestsubstratstärke über der Tiefgaragendecke von 120 cm sicherstellen. Darüber hinaus sollen eventuell die Terrassenbereiche im Erdgeschoss so gestalterisch abgegrenzt werden, dass diese einer rein privaten Nutzung zur Verfügung stehen.

Entlang der Wiesbadener Straße sowie des Wetzlarer Winkels soll der Straßenraum durch eine straßenbegleitende Baumstruktur eingefasst werden. Damit wird auch ein harmonischer Übergang zur dahinter liegenden mehrgeschossigen Bebauung geschaffen.

Insgesamt ist eine intensive Grünordnung vorgesehen, die der geplanten offenen Struktur und dem umfangreichen Baumbestand Rechnung trägt. Die Überdeckung der Tiefgarage mit generell 30 cm Substratstärke sowie den Erhöhungen im Bereich der Baumpflanzungen um weitere 90 cm ermöglicht eine arten- und strukturreiche Freiraumentwicklung.

Abfallentsorgung

Die Abfallsammeleinrichtung wird bei den Punkthäusern direkt in das Gebäude integriert. Im Bereich der Reihenhäuser ist der Abfall vor oder im Gebäude zu sammeln. Die Abfallsammeleinrichtungen werden baulich eingefasst, sodass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden wird.

Energiekonzept

Das gesamte Plangebiet ist an das Fernwärmenetz der Stadt Mannheim angeschlossen. Das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung findet Anwendung. Es ist vorgesehen den vorhandenen Anschluss zu nutzen.

Beispielweise könnte das Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden. In der Tiefgarage könnten Ladestationen für Elektromobile vorgesehen werden. Darüber hinaus wären bei rund 100 geplanten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau auch Car-Sharing Parkplätze sinnvoll.

Zusätzliche energetisch relevante Themen sind bei der weiteren Konkretisierung des Bauvorhabens zu prüfen. Hierunter fällt z.B. auch die passive und aktive Nutzung von Sonnenenergie oder die Einrichtung von Ladestationen für Elektroautos in der Tiefgarage oder die Schaffung von Parkplätzen für Carsharing. Diese Themen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Alten- und behindertengerechte Ausführung des Bauvorhabens

Die alten- und behindertengerechte Ausführung des Bauvorhabens ist vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser von besonderer Bedeutung. Die behindertengerechte Zugänglichkeit der Gebäude und Wohnungen ist dort obligatorisch. Hierzu zählt auch eine gute Befahrbarkeit der Wege mit Rollatoren und Rollstühlen. Dies wird mit schmalen Fugen sichergestellt.

2.2 Realisierung

Die Realisierung wird von einem oder mehreren privaten Bauträgern übernommen. Der Stadt Mannheim entstehen hierbei keine Kosten. Unter Umständen erfolgt die Realisierung in zwei Bauabschnitten. Die Entwicklung der Mehrfamilienhäuser und der Reihenhäuser wird dann zeitlich entkoppelt. Dies hätte keinen erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Leitidee.

2.3 Begründung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgangspunkt der städtebaulichen Planung war die Absicht das Gelände des nicht mehr genutzten ehemaligen Klinikums als Wohnbauland zu entwickeln. Die Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist überwiegend durch Wohnen geprägt. Das Wohnen soll in diesem Teilbereich des Stadtteils Waldhof gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird diesen planerischen Ansprüchen am ehesten gerecht. Von der Regelungsautomatik abweichend, werden die normalerweise durch Ausnahme zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Das soll den Wohncharakter stärken und städtebaulich unerwünschte sowie besonders immissionswirksame gewerbliche Nutzungen ausschließen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

können ausnahmsweise zugelassen werden. Maßgeblich ist dabei die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung.

Allgemein zulässige Nutzungen

Wohngebäude

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässige Nutzungen

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

2.3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans wurde das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche und Geschossfläche) bestimmt. Folgende Festsetzungen wurden in den Baugebieten WA₁ und WA₂ getroffen:

WA₁:

- Grundflächenzahl mit 0,4 (GRZ 0,4)
- Geschossflächenzahl mit 0,8 (GFZ 0,8)

WA₂:

- Grundflächenzahl mit 0,4 (GRZ 0,4)
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 0,8.
- Geschossflächenzahl mit 1,45 (GFZ 1,45)

Die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl orientiert sich an dem für allgemeine Wohngebiete üblichen Maß von 0,4. Grundlage hierfür ist die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA₂) würde für die Realisierung der Wohngebäude eine GRZ von 0,4 genügen. Durch umfangreiche Nebenanlagen wie Fußwege, Feuerwehrrzufahrten, der Einfahrtsbereich der Tiefgarage und oberirdische Stellplätze erhöht sich jedoch der Grundflächenbedarf deutlich. Darüber hinaus ist auch die geplante Tiefgarage trotz intensiver Begrünung mit teilweise 120 cm Substratstärke bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Dies führt in Summe aller mitzurechnenden Grundflächen dazu, dass auch die zulässige Anwendung der Überschreitungsregel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

(50% Überschreitung) sich als nicht ausreichend darstellt. Es ist daher erforderlich, abweichend von § 19 Abs. 2 BauNVO, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zuzulassen. Dies wird durch eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecke ausgeglichen.

Das zulässige Höchstmaß der Geschossfläche wurde bewusst nicht einheitlich – der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechend – mit 1,2 festgesetzt. Die Reduzierung der Geschossfläche im Baugebiet WA₁ auf 0,8 und die Erhöhung der Geschossfläche im Baugebiet WA₂ auf 1,45 resultieren aus der städtebaulichen Leitidee, die im Rahmen des Wettbewerbs entwickelt wurde. Im Folgenden wird detailliert dargelegt, welche flächenmäßigen Auswirkungen diese Gliederung auf die einzelnen Baugebiete hat und warum im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO trotz Überschreitung der Obergrenzen im Baugebiet WA₂ sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Anknüpfend an die oben beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sollen die folgenden Erläuterungen verdeutlichen, welche Flächen zur Umsetzung des Bauvorhabens in Anspruch genommen werden können. Dargestellt werden die Grundfläche und insbesondere die Geschossfläche. Dabei soll durch einen Vergleich der angestrebten Planungssituation (differenzierte Festsetzung der Geschossfläche) mit

- a. der baulichen Situation vor dem vollständigen Abriss des ehemaligen Klinikums
- b. den Vorgaben des städtebaulichen Wettbewerbs
- c. der möglichen Flächeninanspruchnahme auf Grundlage einer einheitlichen GFZ von 1,2 über beide Baugebiete (WA₁ und WA₂)

hergeleitet werden, warum die Überschreitung der Obergrenze in Baugebiet WA₂ von 1,2 auf 1,45 zur Umsetzung der Ziele der Planung sowie der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs, im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen angemessen ist.

Das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs umfasst neben Wohnbauflächen auch Erschließungsmaßnahmen (Planstraße A und B sowie Fußwege). Die hierfür erforderlichen Grundstückflächen sollen u.U. teilweise in städtisches Eigentum übergehen. Aus diesem Grund werden nachfolgend sämtliche Verkehrsflächen gesondert dargestellt und vom maßgeblichen Baugrundstück (ca. 14.297 m²) abgezogen (vgl. die nachfolgende Tab. 1).

Tab. 1: Flächenbilanz Wohnbaufläche – Verkehrsfläche

	Planung Gesamt	Höchstmaß (absolut)	Höchstmaß (anteilig)
1	Verkehrsfläche davon:	1.741 m²	12 %
1.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.507 m ²	87 %
1.2	Private Straßenverkehrsfläche	234 m ²	13 %
2	Wohnbaufläche	12.556 m²	88 %
3	Summe	14.297 m²	100 %

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ist ausschließlich auf Grundlage der festgesetzten Wohnbauflächen zu bestimmen. Die Verkehrsflächen werden nicht mit einbezogen.

Angestrebte Planungssituation mit einer differenzierten Festsetzung der Geschossfläche

Die Flächenbilanz der angestrebten Planungssituation (Höchstmaß der Zulässigkeit) mit einer differenzierten Festsetzung der Geschossflächenzahl (WA₁: 0,8 / WA₂: 1,45) stellt sich wie folgt dar:

Tab. 2: Flächenbilanz Baugebiet WA₁ / Zulässige Planungssituation

	Planung WA ₁	zulässiges Höchstmaß (absolut)	zulässiges Höchstmaß (anteilig)
1	Summe Wohnbaufläche davon:	3.407 m²	100 %
1.1	Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I / 0,4)	1.363 m ²	40 %
1.2	Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II / 0,2)	681 m ²	20 %
1.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.363 m ²	40 %
	Geschossfläche (Wohnbaufläche x 0,8)	2.726 m ²	---

Insgesamt können im Baugebiet WA₁ bis zu 60% des Baugrundstücks überbaut werden. Die Geschossfläche ist gegenüber der zulässigen Obergrenze auf ca. 2.726 m² (GFZ 0,8) reduziert.

In Abgrenzung hierzu ist im Baugebiet WA₂ eine höhere bauliche Dichte mit einer Geschossflächenzahl von 1,45 vorgesehen. Darüber hinaus muss für die vorgesehene Tiefgarage im Baugebiet WA₂ die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 um mehr als das in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene Maß von 50% überschritten werden. Festgesetzt wurde daher eine zulässige Überschreitung durch die Tiefgarage bis zur Kappungsgrenze von 0,8.

Tab. 3: Flächenbilanz Baugebiet WA₂ / Zulässige Planungssituation

	Planung WA ₂	zulässiges Höchstmaß (absolut)	zulässiges Höchstmaß (anteilig)
1	Summe Wohnbaufläche davon:	9.149 m²	100 %
1.1	Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I / 0,4)	3.660 m ²	40 %
1.2	Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II / 0,4)	3.660 m ²	40 %
1.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.829 m ²	20 %
	Geschossfläche (Wohnbaufläche x 1,45)	13.266 m ²	---

In der Summe können im Baugebiet WA₂ bis zu 80% des Baugrundstückes überbaut werden. Hiervon ist aber ein Großteil der geplanten Tiefgarage zuzuschreiben, welche das Baugrundstück lediglich unterbaut und zudem intensiv begrünt wird. Oberhalb der Tiefgarage wird die Bodenfunktion durch die intensive Begrünung teilweise wieder hergestellt.

Mit Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO von einer GFZ von 1,2 auf eine GFZ von 1,45 führt in Summe zu einer Geschossfläche von ca. 13.266 m². In Addition der zulässigen Geschossflächen beider Baugebiete ergibt sich ein Maß von ca. 15.992 m².

a) Vergleich mit der baulichen Situation vor dem Abriss des ehemaligen Klinikums

Vor Abriss der ehemaligen Klinikgebäude setzte sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem Klinikhauptgebäude sowie einem Nebengebäude zusammen. Eine Straßenverkehrsfläche gab es nicht. Die Klinik wurde direkt von der Wiesbadener Straße aus erschlossen.

Tab. 4: Flächenbilanz vor Abriss des ehemaligen Klinikums

	Bestand Klinikum	Höchstmaß (absolut)	Höchstmaß (anteilig)
1	Summe Baufläche	14.297 m²	100 %
	<i>davon:</i>		
1.1	Überbaute Grundstücksfläche (Gebäude)	3.194 m ²	23 %
1.2	Überbaute Grundstücksfläche (Nebenanlagen)	3.180 m ²	22 %
	<i>davon:</i>		
	<i>Straßen, Wege, Plätze (CA+)</i>	<i>1.877 m²</i>	
	<i>Versiegelte Flächen mit Ritzenvegetation (PA)</i>	<i>1.303 m²</i>	
1.3	Nicht überbaute Grundstücksfläche	7.923 m ²	55 %
	Geschossfläche (geschätzt)	11.800 m ²	---

Vor dem Abriss des ehemaligen Klinikums war das gesamte Baugrundstück zu rund 45 % überbaut. Die Geschossfläche kann nur aufgrund der Geschossigkeit und der Gebäudegrundfläche geschätzt werden und beträgt in etwa 11.800 m².

b) Vergleich mit den Annahmen des städtebaulichen Wettbewerbs

Ausgehend von der städtebaulichen Größenordnung, die auf Basis einer Beurteilung nach § 34 BauGB zum Tragen käme, sollte mit dem städtebaulichen Wettbewerb eine Neuordnung des Areals mit einer angemessenen Wohnbebauung durchgeführt werden. Es wurde dabei angenommen, dass eine angemessene Dichte und marktfähige Bebauungsstruktur mit rund 15.000 m² Geschossfläche darstellbar ist.

Der Vergleich mit der angestrebten Planungssituation zeigt, dass auch im Zuge der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und der daraus resultierenden erhöhten Geschossfläche von ca. 15.992 m² die Zielvorgaben des Wettbewerbes weitestgehend – mit einer minimalen Abweichung von ca. 6% - Rechnung getragen wird.

c) Vergleich mit einer möglichen Flächeninanspruchnahme auf Grundlage einer einheitlichen GFZ von 1,2 über beide Baugebiete WA₁ und WA₂

Die nachfolgende Tabelle soll zeigen, wie sich die Summe der Geschossfläche darstellt, wenn keine Gliederung des Plangebiets im Sinne des Wettbewerbsergebnisses erfolgt, sondern eine einheitliche GFZ von 1,2 über beide Baugebiete angewandt wird.

Tab. 6: Flächenbilanz Baugebiete WA₁ und WA₂ / Einheitliche GFZ von 1,2

	Planung Gesamt	Höchstmaß (absolut)	Höchstmaß (anteilig)
1	Verkehrsfläche davon:	1.741 m²	12 %
1.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.507 m ²	87 %
1.2	Private Straßenverkehrsfläche	234 m ²	13 %
2	Wohnbaufläche davon:	12.556 m²	88 %
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I / 0,4)	5.022 m ²	40 %
2.2	Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II / 0,2)	2.512 m ²	20 %
2.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	5.022 m ²	40 %
	Geschossfläche (Wohnbaufläche x 1,2)	15.067 m ²	---
3	Summe	14.297 m²	100 %

Bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 über beide Baugebiete liegt die maximal zulässige Geschossfläche bei ca. 15.067 m². Dieses Maß liegt geringfügig unter der ermittelten Geschossfläche der angestrebten Planungssituation mit einer gegliederten GFZ (WA₁: 0,8 / WA₂: 1,45).

Zusammenfassung

Ziel des städtebaulichen Wettbewerbs war die Entwicklung einer städtebaulichen Leitidee, welche die kleinteilige und heterogene Baustruktur der Umgebung aufgreift und eine angemessene Adressbildung im Stadtteil Waldhof ermöglicht. Dies wird u.a. durch eine Strukturierung der baulichen Dichte erreicht. Während das Maß der baulichen Dichte entlang der Wiesbadener Straße und des Wetzlarer Winkel erhöht werden soll, ist im „hinteren“ rückwärtigen Bereich eine geringere Dichte vorgesehen.

Die Strukturierung der baulichen Dichte spiegelt sich dabei vor allem in einer auf der einen Seite erhöhten und auf der anderen Seite reduzierten Geschossfläche wider. Die Erhöhung der Geschossflächendichte durch Stapelung von Wohnflächen auf mehrere Ebenen führt dabei nicht zu einer Erhöhung des Grundflächenbedarfs. Die Überschreitung der Grundfläche im Bereich des Geschosswohnungsbaus resultiert allein aus der erforderlichen Tiefgaragen, die jedoch zum Ausgleich intensiv begrünt wird.

Um die gewollte Gliederung der Geschossflächendichte bauplanungsrechtlich abzusichern, wird im Baugebiet WA₁ (Reihenhausbebauung) die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 0,8 reduziert und im Baugebiet WA₂ (Geschosswohnungsbau) die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,45 erhöht.

Die vorangestellten Vergleiche zeigen,

- dass im Vergleich zur baulichen Situation vor Abriss des ehemaligen Klinikums durch die angestrebte Planungssituation eine moderate Verdichtung erfolgt.
- dass die angestrebte Planungssituation eine minimale Abweichung von den Annahmen des städtebaulichen Wettbewerbs darstellt, die als städtebauliche angemessen beurteilt wurden.
- dass durch die gewollte Gliederung der Geschossflächendichte ein geringfügig höheres Maß an baulicher Dichte erreicht wird, als dies bei einer einheitlichen GFZ von 1,2 über beide Baugebiete der Fall wäre.

Die Erhöhung der Geschossfläche im Baugebiet WA2 (Geschosswohnungsbau) ist erforderlich und städtebaulich begründet:

- Dies entspricht der städtebaulichen Leitidee des Wettbewerbs, welche eine prägnante und identitätsstiftende Quartiersentwicklung mit einer angemessenen Verdichtung und Adressbildung entlang der Wiesbadener Straße und des Wetzlarer Winkels vorsieht.
Das festgesetzte Maß der baulichen Dichte ist städtebaulich erwünscht. Ein Einfügen in die vorhandene Bebauung ist gewährleistet.
- Die Erhöhung der Geschossfläche im Baugebiet WA2 resultiert auch aus der Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Entwurfs, der aus dem Wettbewerbsergebnis und der informellen Planungsinformation entwickelt wurde. Dieser sieht neben kleinteiligen Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser vor. Dabei wird die Geschossfläche durch Stapelung der Wohnflächen in mehreren Ebenen „in die Höhe“ auf ein vertretbares Maß verdichtet. Dies entspricht dem Gedanken der Innentwicklung zum Schutz wertvoller ungenutzter Außenbereiche.
- Trotz Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO in Baugebiet WA2, ergibt sich insgesamt eine bauliche Dichte, die den Zielvorgaben des städtebaulichen Wettbewerbs Rechnung trägt.

Zum Ausgleich der Erhöhung der Geschossfläche im Baugebiet WA2 wurden u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die höhere Verdichtung im Baugebiet WA2 soll durch eine intensive Begrünung der Tiefgarage sowie eine extensive Begrünung der Dachflächen ausgeglichen werden.
- Zudem soll im Rahmen der Umsetzung auf eine hohe gestalterische Qualität bei den Fassaden und den Freiräumen geachtet werden. Mit einer weichen Fassadenstruktur sollen die Kubaturen der Punkthäuser gestalterisch aufgelockert werden. Insgesamt sollen rund 50 Bäume erster und zweiter Ordnung (u.a. auf der Tiefgarage) gepflanzt werden. Diese Aspekte werden bauplanungsrechtlich gesichert bzw. in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
- Ferner soll das Dachgeschoss an allen Seiten von der darunterliegenden Außenwand zurückgesetzt werden. Dies reduziert die Höhenwirkung der Gebäude.

Insgesamt wird mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen ein Gleichgewicht zwischen einer gewollten Verdichtung in Teilbereichen und einem harmonischen Einfügen in das Stadtbild gewährleistet. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bleibt trotz Überschreitung der Obergrenzen sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch dadurch sichergestellt, indem ausreichende Abstandsflächen eingehalten werden. In Verbindung mit der versetzten Anordnung

der Gebäude wird zudem eine gute Besonnung und Belichtung gewährleistet. Mit den festgesetzten Freiflächen, insbesondere durch die intensive Begrünung der Tiefgarage, wird ein Ausgleich zur baulichen Dichte hergestellt.

2.3.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wurden aus dem Wettbewerbsergebnis abgeleitet, folgende Festsetzungen zu den Baugebiete WA₁ und WA₂ getroffen:

WA₁:

- Maximale Gebäudehöhe (GH) mit 9,5 m
- Maximal zwei Vollgeschosse

WA₂:

- Maximale Wandhöhe mit 15,5 m (WH₁) bzw. 18,3 m (WH₂)
- Maximal fünf Vollgeschosse

Im Baugebiet WA₁ sind Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, welches jedoch kein Vollgeschoss sein soll, vorgesehen. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m werden die geplanten Reihenhäuser deutlich niedriger als das angrenzende Seniorenzentrum und die Punkthäuser in Baugebiet WA₂. Städtebaulich und gestalterisch wird damit ein Übergang zur nordwestlich angrenzenden Bebauung geschaffen, die sich ebenso deutlich niedriger darstellt als ihre Umgebung.

Die Punkthäuser im Baugebiet WA₂ sollen im Kontrast und im Sinne einer identitätsstiftenden und prägnanten Bauweise deutlich höher ausgebildet werden. Die vorgesehenen fünf Vollgeschosse lassen sich auf Grundlage der Wandhöhe WH₁ realisieren. Dabei ist ein kleiner Puffer von 0,5 – 1,0 m einbezogen, der für die Brüstung der Dachterrassen erforderlich sein kann. Wandhöhe WH₂ definiert die Höhe des Dachgeschosses über dem angegebenen Bezugspunkt. Diese gilt jedoch nur dann, wenn das Dachgeschoss um mindestens 1 m von der darunterliegenden Außenwand zurückspringt. Damit wird sichergestellt, dass zwischen dem letzten Vollgeschoss und dem Dachgeschoss ein Versatz in der Tiefe stattfindet, der die Höhenwirkung gegenüber der unmittelbar angrenzenden Bebauung reduziert.

Im Vergleich zum näheren Umfeld korrespondieren die beiden festgesetzten Wandhöhen mit den bestehenden Gebäuden. Mit den geplanten Punkthäusern wird die Höhenentwicklung der Mehrfamilienzeilenbebauung mit ca. 18 m Firsthöhe entlang der Wiesbadener Straße bzw. der Marburger Straße konsequent fortgesetzt.

2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.3.3.1 Bauweise

Die Bauweise wurde durchgehend als „offene Bauweise“ festgesetzt. Dies wurde in erster Linie städtebaulich aus der Umgebung abgeleitet, die sich auch überwiegend in offener Bauweise darstellt. Darüber hinaus spiegelt die Festsetzung der offenen Bauweise den Grundgedanken des Wettbewerbsergebnisses wider. Ein weiterer Aspekt ist die Berücksichtigung kleinklimatischer Bedingungen. Mit einer offenen Bauweise wird die Durchlässigkeit des Plangebietes, insbesondere in Verbindung mit den nördlich und nordwestlich befindlichen

größeren Freiflächen mit entsprechender Kaltluftproduktion, verbessert. Mit der Festsetzung werden auch die Vorgaben der Stadtklimaanalyse umgesetzt.

2.3.3.2 Nebengebäude

Bezüglich der planungsrechtlichen Regelung von Nebengebäuden wurde im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

- Zulassung eines Nebengebäudes in Baugebiet WA₁ mit maximal 15 m³
- Beschränkung der Zulässigkeit von Nebengebäuden in Baugebiet WA₁ auf einen 3,0 m breiten Streifen entlang der hinteren Grundstücksgrenze.

Im Baugebiet WA₁ im Bereich der Reihenhäuser wird unterstellt, dass zu jedem Einzelhaus auch ein Nebengebäude (bspw. Geräteschuppen o.ä.) gehört. Damit lassen sich die kleinen privaten Freiräume optimal ordnen und nutzen. Die Freiheit bezüglich Nebengebäude soll jedoch insoweit eingeschränkt werden, dass diese nur in einem Streifen entlang der hinteren Grundstücksgrenze zulässig sind und ein Volumen von 15 m³ nicht überschreiten. Dies soll einen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung leisten.

Das Baugebiet WA₂ lebt von einer möglichst großzügigen Freiflächengestaltung im Innenbereich, die einen erheblichen Beitrag zur Nutzung und Akzeptanz der Fläche leisten kann. Die konsequente Umsetzung einer offenen und einladenden baulichen Struktur ist von besonderer Bedeutung. Kontraproduktiv wären in diesem Fall zahlreiche kleine Nebengebäude. Diese wurden daher allgemein ausgeschlossen.

Davon ausgenommen ist ein Zugang zur Tiefgarage in Verbindung mit einem baulichen Quartiersmittelpunkt. Ein solcher Mittelpunkt war bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs ein wichtiges Element und wurde daher auch in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein solcher Quartiersmittelpunkt ist jedoch nur als Nebengebäude denkbar, dass der Hauptnutzung dient und ihr baulich deutlich untergeordnet ist. Die räumliche Lage dieses Zugangs zur Tiefgarage, wurde in der Planzeichnung bestimmt. Dies soll die Anordnung und Offenheit des zentralen Freibereichs sicherstellen.

2.3.3.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung in Bezug auf Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, wurde Folgendes festgesetzt.

Zu Baugebiet WA₁:

- Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den jeweils zeichnerisch festgesetzten Bereichen (ST + CP) zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Carports sind als überdachte Stellplätze auszuführen, die an höchstens einer Seite eine Wand haben.

Zu Baugebiet WA₂:

- Im Baugebiet WA₂ sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den jeweils zeichnerisch festgesetzten Bereichen (TG und ST) zulässig.

- Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.
- Je Wohneinheit im Baugebiet WA2 ist mindestens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Vergleichbar mit der Intension der Festsetzungen zu Nebengebäuden (siehe 2.3.3.2), dienen die Festsetzungen zur Stellplätzen und Garagen in Baugebiet WA1 in erster Linie der Sicherung einer einheitlichen und städtebaulich verträglichen Linie.

Um ein klares Straßenraumprofil zu erzeugen, sollen in Baugebiet WA1 in den seitlichen Grenzabständen oder sogar vor den Häusern selbst, keine Garagen entstehen. Diese müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Dies führt letztendlich dazu, dass Garagen in die Gebäude integriert werden müssten, da die überbaubare Grundstücksfläche nur geringe Spielräume zur Verschiebung bietet.

Geschützte Stellplätze sollen jedoch in den seitlichen Grenzabständen und vor den Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Carports, die an höchstens einer Seite eine Wand haben, sind dort zulässig.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind in der Regel immer Garagen erforderlich, um die notwendigen Stellplätze schaffen zu können. Im Sinne der Freiraumgestaltung sind jedoch nur Tiefgaragen zulässig, die intensiv begrünt werden. Oberirdisch dürfen nur offene Stellplätze geschaffen werden. Um zu vermeiden, dass aus finanziellen Gründen möglichst viele Stellplätze aus der Tiefgarage ausgelagert werden, wurde festgesetzt, dass mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden muss.

2.3.3.4 Terrassen und Sichtschutzwände

Ausnahmen dienen im Rahmen der vorliegenden Planung dazu, mögliche Härtefälle durch Nebenanlagen in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche zu vermeiden. Dies trifft üblicherweise oft auf Terrassen zu. Folgende Festsetzungen wurden diesbezüglich getroffen:

WA1:

- Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrassen um maximal 3,0 m bis zu einer Größe von 12 m² je Terrasse.
- Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrassentrennwände um maximal 4,0 m. Eine Höhe von 2,0 m darf dabei nicht überschritten werden.

WA2:

- Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrassen um maximal 1,5 m bis zu einer Größe von 15 m² je Gebäude.

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrassen und Terrassentrennwände sollen eine individuelle Ausgestaltung der Freibereiche ermöglichen. Solchen Überschreitungen werden städtebaulich kein besonderes Gewicht beigemessen und als vertretbar eingestuft. Die unterschiedliche Festsetzung für die Baugebiete WA1 und WA2 resultieren aus der unterschiedlichen Baustruktur. Die Festsetzung für Baugebiet WA1 wäre in Baugebiet WA2 – und umgekehrt – nicht anwendbar.

2.3.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Diesbezüglich wurde festgesetzt, dass Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Um zu bestimmen, welches Maß an Wasserdurchlässigkeit erreicht werden soll, wurde ein maximaler Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt.

Diese Festsetzung dient der Sicherung einer minimalen Funktionsfähigkeit des Bodens. Eine vollständige Versiegelung soll damit vermieden werden. Auch positive kleinklimatische Effekte werden hiervon erwartet.

Ein Abflussbeiwert von 0,5 lässt sich bei Fußwegen nur mit relativ breiten Fugen realisieren. Um die Befahrbarkeit mit Rollstühlen, Rollatoren oder auch Kinderwagen zu verbessern, ist für diese Flächen auch ein Abflussbeiwert von 0,7 zulässig.

2.3.5 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.3.5.1 Anpflanzen von Bäumen

Mit Durchführung der Baumaßnahme bzw. des Abrisses des ehemaligen Klinikums konnten die meisten Bäume nicht erhalten werden. Hierfür wird im Bebauungsplan ein entsprechender Ersatz vorgesehen und festgesetzt. Insgesamt sind rund 50 Bäume I. und II. Ordnung neu zu pflanzen. Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Pflanzung von mind. fünf Bäumen II. Ordnung oberhalb der Tiefgarage (innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche).
- Pflanzung von 47 weiteren Bäumen I. Ordnung im gesamten Plangebiet. Diese Bäume sind zeichnerisch festgesetzt und können bei der Umsetzung des Vorhabens um 2,0 m verschoben werden.
- Die Pflanzgrube muss ein Mindestvolumen von 16 m³ aufweisen.

Mit der festgesetzten Anzahl wird ein vollständiger Ausgleich der gerodeten Bäume geschaffen. Die Festsetzung der Pflanzgrube stellt eine Ergänzung der Festsetzung zur Mindestsubstratstärke dar.

2.3.5.2 Anpflanzen von Sträuchern

Festgesetzt werden diesbezüglich nur die Pflanzqualitäten bzw. die Pflanzarten. Im Rahmen weiterer Konkretisierungen während der Baugenehmigungsphase, werden auch Sträucher Einklang in das Gestaltungskonzept finden. Einer bauplanungsrechtlichen Sicherung der Anzahl bestimmter Sträucher Bedarf es dabei nicht.

2.3.5.3 Sonstige Bepflanzungen

Als Sonstige Bepflanzungen ist die Begrünung der Tiefgaragenfläche sowie der Dachflächen festgesetzt worden. Dies soll sichern, dass Freiflächen mit Substrat auch tatsächlich als Grünflächen ausgebildet werden.

2.3.5.4 Mindestsubstratstärken für Anpflanzungen

Folgende Festsetzungen wurden bezüglich der Mindestsubstratstärke getroffen:

- Bäume innerhalb unterbauter Bereiche: mind. 120 cm Substratstärke
- Sträucher innerhalb unterbauter Bereiche: mind. 60 cm Substratstärke
- Begrünte Flächen innerhalb unterbauter Bereiche: mind. 30 cm Substratstärke
- Dachflächen: mind. 15 cm Substratstärke

Grundsätzlich lässt sich eine intensive Begrünung ab einer Mindestsubstratstärke von 30 cm realisieren. Zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen ist jedoch eine Erhöhung der Substratstärke zwingend notwendig, um den erforderlichen durchwurzelbaren Raum zu gewährleisten. Dies soll jedoch nicht flächendeckend festgesetzt werden, da dies die gestalterischen Möglichkeiten einer Geländemodellierung verhindern würde.

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen mit den dort enthaltenen Qualitätsanforderungen werden im Bebauungsplan die erforderlichen Mindeststandards bestimmt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des Begrünungsplan, der Teil des Baugesuchs ist.

Die Begrünung der Dachflächen mit mind. 15 cm Substratstärke begünstigt einerseits abkühlende klimatische Effekte und gewährleistet zweitens eine Vorbehandlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers.

2.3.5.5 Pflanzlisten

Die ausgewählten Pflanzlisten stellen ein für das Stadtgebiet übliches Grundgerüst dar, aus dem bei Anpflanzungen bestimmte Arten ausgewählt werden dürfen. Es handelt sich dabei um heimische und standortgerechte Arten, aufgeschlüsselt nach Bäumen I. Ordnung, Bäumen II. Ordnung und Sträuchern.

2.3.5.6 Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang ist dieser durch gleiche Arten zu ersetzen.

Im Zug des Abrisses der sehr umfangreichen Baumasse und des Neubaus lassen sich die vorhandenen Bäume nur sehr eingeschränkt erhalten. Ein Baum an der Wiesbadener Straße entfaltet jedoch mit fast 20 m Kronendurchmesser eine so markante Prägung des Gebietes, dass dieser in jedem Fall erhalten werden soll.

2.3.6 Begründung sonstiger Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Im Nachfolgenden werden nur die Festsetzungen und Planinhalte kurz beschrieben, die in der vorangegangenen Begründung nicht näher beleuchtet wurden. Im Allgemeinen handelt es sich dabei um Festsetzung gestalterischer Natur, die dem Schutzgut Stadtbild zuträglich sind.

2.3.6.1 Technische Aufbauten

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus können bspw. durch den Aufzug und Klimaanlage oder andere Einrichtungen auf die Dachflächen ausgelagert werden. Dies soll bis zu einem

verträglichen Maß zulässig sein. Als verträglich werden 25% der Dachfläche und eine maximale Höhe von 3 m angesehen. Zudem müssen technische Aufbauten mindestens 3 m von der darunter liegenden Außenwand zurückspringen. Dies sorgt dafür, dass die Aufbauten nicht direkt wahrnehmbar sind. Zudem ist eine Einhausung der technischen Aufbauten vorzusehen.

Eine solche Festsetzung soll jedoch nicht zu Lasten der Nutzung erneuerbarer Energie gehen. Sollten Solar- und Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommen, sind diese nicht an das Höchstmaß von 25% gebunden.

2.3.7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.3.7.1 Einfriedungen in Baugebiet WA2

Einfriedungen im Baugebiet WA2 sollen angrenzend zum Straßenverkehrsraum unzulässig sein. Dies stellt eine Öffnung der Innenbereiche des Plangebietes zu den angrenzenden öffentlichen Räumen sicher. Das Gebiet erfährt dadurch eine bessere Vernetzung mit seinem Umfeld.

2.3.8 Begründung der Inhalte vertraglicher Regelungen (Städtebaulicher Vertrag)

2.3.8.1 Herstellung Verkehrsflächen

Der Städtebauliche Vertrag soll sicherstellen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden und dass dabei die Anforderungen und Standards der Stadt Mannheim zur Ausführung kommen.

2.3.8.2 Anpassung Grundstücke

Die zur Herstellung der öffentlichen Parkplätze sowie der dahinter liegenden Gehwege entlang des Wetzlarer Winkels und der Wiesbadener Straße erforderlichen Flächen: Flst.Nr. 8606/10, 8606/11, Teilfläche des Flst. Nr. 8606/6, sowie die neue Erschließungsstraße Flst. Nr. 8606/9 und die dreieckige Teilfläche des Flst. Nr.8606/2 sind der Stadt Mannheim unentgeltlich zu übereignen.

2.3.8.3 Gestaltung

Bei Durchführung der Baumaßnahme ist eine hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen. Die Gestaltung der Außenanlagen (Grünordnung, Pflanzwahl, etc.), der Nebenanlagen (Geräteschuppen, Müllsammelanlagen, etc.) sowie der Fassaden ist mit dem Fachbereich Stadtplanung abzustimmen. Für die jeweiligen Themen sind entsprechende Gestaltungskonzepte zu erarbeiten.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs und der daraus entwickelte Städtebauliche Rahmenplan des Architekturbüros GJL aus Karlsruhe (Stand: 04.11.2015) werden weiterführenden Gestaltungskonzepten und Abstimmungen mit dem Fachbereich Stadtplanung zugrunde gelegt.

2.3.8.4 Baugenehmigung

Die mit dem Fachbereich Stadtplanung abgestimmte Planung bildet die Grundlage zur Baugenehmigung und ist als Anlage zur Baugenehmigung beizufügen.

Die im Rahmen der Planung betroffenen Grundstücke sind mit dem Altenpflegeheim Wetzlarer Winkel 10 in einer Vereinigungsbaulast verbunden, die 14 Stellplätze des Altenpflegeheims auf dem Gelände des ehemaligen Klinikums sichert. Diese 14 Stellplätze sind abzulösen oder auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

2.4 Städtebauliche Kennzahlen und Flächenbilanz

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind mehrere städtebauliche Kennzahlen verbunden, die sich aus den wesentlichen Festsetzungen (siehe Tab. 7) ableiten lassen und mit Auswirkungen auf die Umwelt (Klima, Boden, Mensch, Wasser etc.) verbunden sein können.

Tab. 7: Wesentliche Festsetzungen

Festsetzungen	Baugebiet WA1	Baugebiet WA2
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	
GRZ	0,4	
GFZ	0,8	1,45
Zahl der Vollgeschosse	II	V
Gebäudehöhe	max. 9,5 m	max. 18,3 m

Tab. 8: Städtebauliche Kennzahlen

Kennwerte	Baugebiet WA1	Baugebiet WA2
Wohnbaufläche	3.407 m ²	9.149 m ²
Verkehrsfläche	1.741 m ²	
Baugrundstück	14.297 m ²	
Wohneinheiten	22 WE	ca. 140 WE
Private Stellplätze	1 Stellplatz je WE	ca. 140, alle in der Tiefgarage
Öffentliche Parkplätze	ca. 32 Parkplätze	

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche dar, unterteilt in die geplante Verkehrsfläche und die jeweiligen Wohnbauflächen.

Tab. 9: Flächenbilanz überbaubare Grundstücksfläche

	Planung Gesamt	Höchstmaß (absolut)	Höchstmaß (anteilig)
1	Verkehrsfläche	1.741 m²	12 %
2	Wohnbaufläche – WA1	3.407 m²	24 %
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I / 0,4)	1.363 m ²	40 %
2.2	Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (GRZ II / 0,2)	681 m ²	20 %
2.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.363 m ²	40 %
3	Wohnbaufläche – WA2	9.149 m²	64 %
3.1	Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I / 0,4)	3.660 m ²	40 %
3.2	Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II / 0,4)	3.660 m ²	40 %
3.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.829 m ²	20 %
4	Summe	14.297 m²	100 %
4.1	Summe der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Verkehrsflächen	11.129 m ²	78 %
4.1	Summe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	3.192 m ²	22 %

Insgesamt können bis zu ca. 11.129 m² überbaut werden. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtplangebietsfläche von ca. 78 %. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass davon mindestens rund 1.800 m² der Tiefgarage in Baugebiet WA2 zuzuordnen sind, die zum Ausgleich intensiv begrünt wird.

3 BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

3.1.1 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind privates Eigentum. Öffentliches Eigentum ist nicht direkt betroffen. Durch die Anordnung von Parkplätzen entlang der Wiesbadener Straße und des Wetzlarer Winkels wird eine neue Grundstücksregelung (teilweise bereits erfolgt) erforderlich. Die in diesem Zusammenhang gebildeten neuen öffentlichen Flächen werden kostenlos an die Stadt Mannheim übergeben.

3.1.2 Rechtliche Belastungen

Die überplanten Grundstücke sind mit dem Seniorenzentrum Waldhof in einer Vereinigungsbaulast verbunden, die auch 14 Stellplätze des Altenpflegeheims auf dem Gelände des ehemaligen Klinikum sichert. Diese werden bei der Planung berücksichtigt. Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans können Stellplätze geschaffen werden, die nicht der neuen Wohnbebauung zugeordnet sein müssen. Die 14 gesicherten Stellplätze können damit abgelöst werden.

3.2 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

3.2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist vollständig ungenutzt und als klassische innerstädtische Brachfläche zu klassifizieren. Die zuvor vorhandenen baulichen Anlagen wurden abgerissen und entsorgt.

3.2.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten

Das Gelände ist Teil eines - hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - sehr heterogenen Quartiers. In der näheren Umgebung finden sich Zeilen- und Solitärbauten mit unterschiedlicher Geschossigkeit sowie ein differenziertes Angebot öffentlicher und gewerblicher Nutzungen.

An der Rüsselsheimer Straße befindet sich ein kleines Ladenzentrum aus den 1970er Jahren, welches weitgehend leer steht. Im Nordosten schließt eine öffentliche Grünanlage mit einem Kinderspielplatz sowie dem Hallenbad Waldhof-Ost an. Im Nordwesten finden sich Wohnzeilen aus den 1960er Jahren mit punktförmigen Kopfbauten zur Marburger Straße. Östlich der Wiesbadener Straße befindet sich die Friedrich-Ebert- Grund- und Werkrealschule sowie das städt. Kinderhaus Friedrich-Ebert.

Die anschließende Bebauung entlang des Speckwegs ist geprägt von Strukturen I-II-geschossiger Siedlerhäuser aus der Nachkriegszeit. Zwischen der Darmstädter Straße und der Waldstraße im Norden finden sich überwiegend II-geschossige Reihenhausstrukturen aus den 1960er Jahren. Das Gelände der ehem. Draiswerke am Speckweg wurde 2007 durch die Reihenhaushaus AG mit 140 Reihenhäusern bebaut.

Südlich des Speckwegs befindet sich das Mercedes-Benz Werk Mannheim, welches 1908 eröffnet wurde. Die letzte Erweiterung des Werks erfolgte 2007 als „Werkserweiterung Nord“.

Dieser Erweiterung liegt der Bebauungsplan Nr. 59.15 „DaimlerChrysler Werkserweiterung Nord“ zugrunde, indem u.a. die Verträglichkeit der gewerblichen – industriellen Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung untersucht und bewertet wurde.

3.3 Gegenwärtige Erschließung des Plangebietes

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Wiesbadener Straße im Osten, den Wetzlarer Winkel im Süden und die Rüsselsheimer Straße im West erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über den südlich gelegenen Speckweg.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Wettbewerbsgrundstück ist über die Buslinie 55 an den Bahnhof Waldhof angebunden. Der Haltepunkt befindet sich in der Wiesbadener Straße im Bereich der Friedrich-Ebert-Schule und des ehemaligen Klinikeingangs.

Am Bahnhof Waldhof besteht ein Anschluss an den Nah- und Regionalverkehr der Deutschen Bahn in die Richtungen Mannheim Hauptbahnhof und Frankfurt.

3.3.3 Fuß- und Radwegeverkehr

Entlang der Wiesbadener Straße und des Wetzlarer Winkels befinden auf beiden Straßenseiten ca. 1,5 – 2 m breite Gehwege. Darüber hinaus ist der Wetzlarer Winkel über einen öffentlichen Gehweg an die Rüsselsheimer Straße angebunden. Dieser Gehweg wird auch als Feuerwehrezufahrt für das Seniorenzentrum Waldhof genutzt.

3.4 Gegenwärtige Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Es handelt sich um ein innerstädtisches Gebiet, das baulich genutzt wurde und dementsprechend an die städtische Infrastruktur angeschlossen war. Die vorhandene Infrastruktur steht weiterhin zur Verfügung. Ein zusätzlicher Erschließungsbedarf besteht, abgesehen von Planstraße A, nicht.

3.5 Vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs

3.5.1 Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

An der Rüsselsheimer Straße befindet sich ein kleines Ladenzentrum aus den 1970er Jahren, welches weitgehend leer steht. In unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Wetzlarer Winkel – Speckweg befindet sich ein Discountmarkt. Das Einkaufszentrum an der Alten Frankfurter Straße liegt ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Ein Bäcker ergänzt das gute Angebot an der Kreuzung Wiesbadener Straße – Speckweg.

3.5.2 Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Freizeit

Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich keine Einrichtungen für Spiel und Freizeit. Nördlich gelegen, ca. 5 Gehminuten entfernt, liegt eine größere öffentliche Grünanlage mit einem Kinderspielplatz. Ferner steht in gleicher Entfernung das Hallenbad Waldhof-Ost zur Verfügung.

3.5.3 Schulische, kirchliche und soziale Anlagen und Einrichtungen

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Gethsemanekirche und die evangelische Kindertagesstätte „Wiesbadener Str.". Im Osten schließt die Friedrich-Ebert Grund- und Werkrealschule und das städtische Kinderhaus Friedrich-Ebert an.

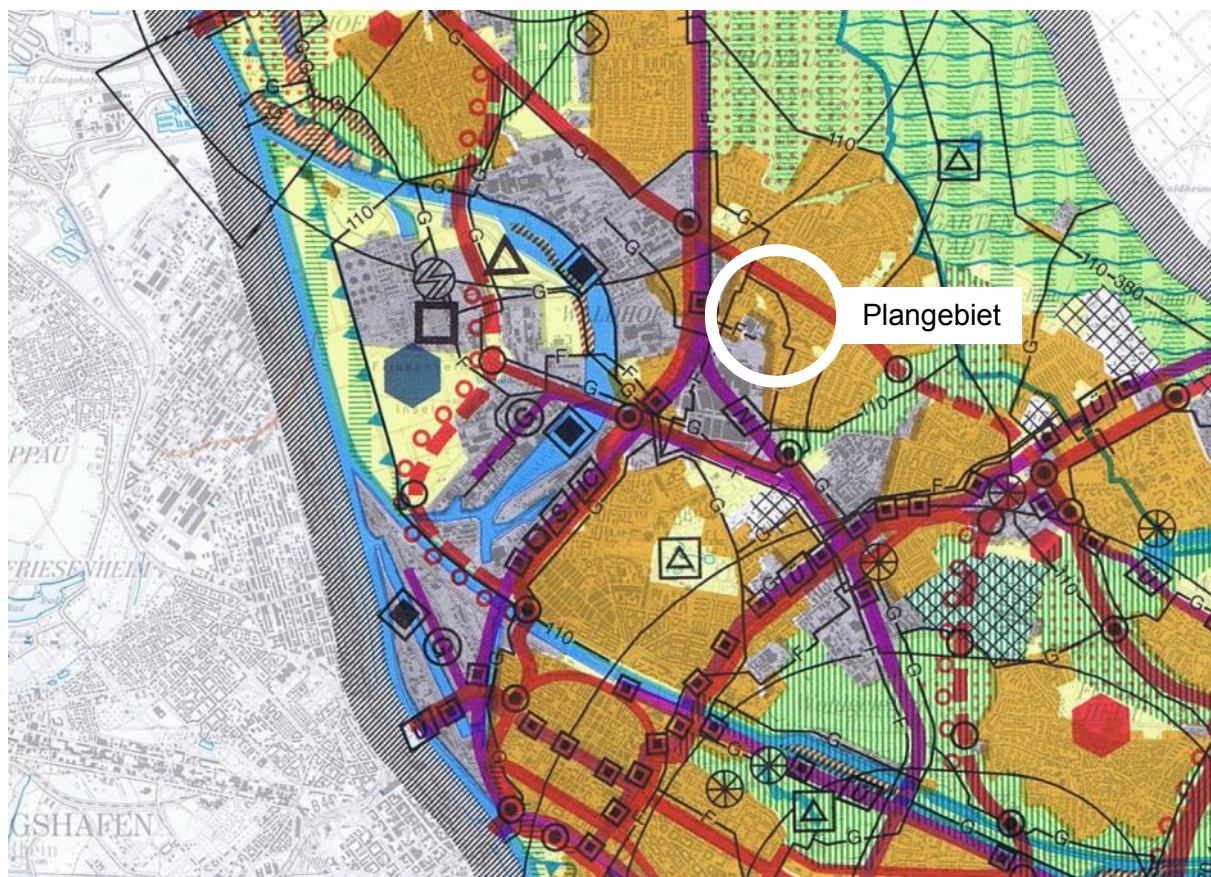
4 VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

4.1 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1.1 Regionalplan Unterer Neckar 1992

Der Regionalplan Unterer Neckar 1992 wurde durch den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar zum 15.12.2014 ersetzt.

Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Unterer Neckar 1992



Quelle: Regionalplan Unterer Neckar: Raumnutzungskarte, 1994.

Der Regionalplan weist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ aus und deckt damit die geplante Wohnbauentwicklung ab. Die Planung trägt der allgemeinen Aufgabenstellung des Regionalplans Rechnung, eine flächenhafte Zersiedlung zu vermeiden und Innenentwicklungen zu bevorzugen.

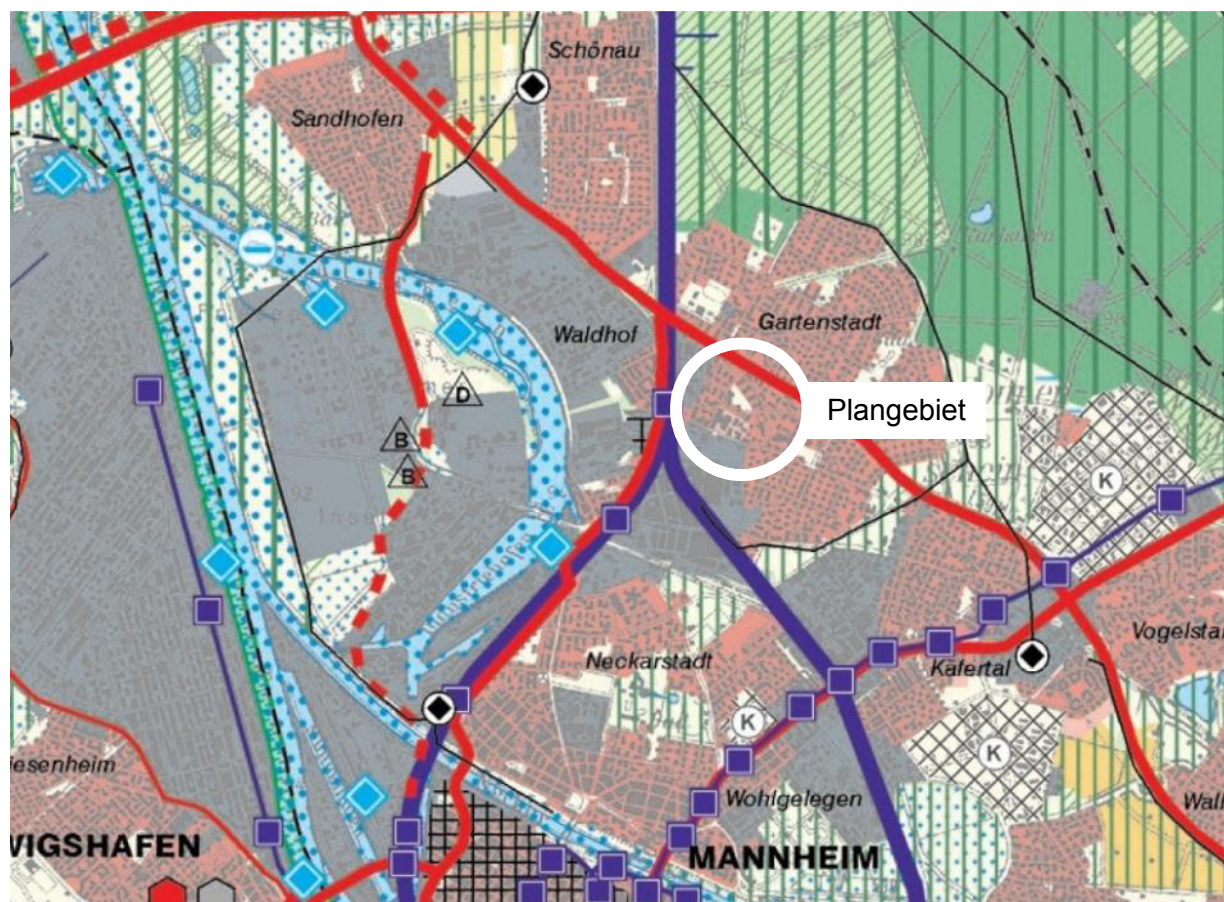
Entlang der Wiesbadener Straße ist im Regionalplan eine Gasfernleitung dargestellt. Dies hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar wurde am 13.09.2013 im Planungsausschuss sowie am 27.09.2013 durch die Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Nach Art. 5 Abs. 5 Satz 3 des Staatsvertrages ist der Regionalplan mit Datum vom 15.12.2014 für den

baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.

Abb. 10: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan



Quelle: Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar: Raumnutzungskarte, 2013.

Der Einheitliche Regional Rhein-Neckar übernimmt die Darstellung des rechtskräftigen Regionalplans Unterer Neckar. Das Plangebiet ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

4.1.3 Flächennutzungsplan 2015/2020

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt den Bereich des Plangebiets als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftliche Einrichtung“ dar. Damit kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzt.

In einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Darstellung für „Wissenschaftliche Einrichtungen“ wurde für Universitäten, Universitätskliniken, Fachhochschulen und andere wissenschaftliche Einrichtungen gewählt, damit ggf. auf nicht genutzten Flächenkapazitäten privatwirtschaftliche Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sich ansiedeln können. Abgeleitet wurde die Darstellung als Sonderbaufläche aus

der damaligen Nutzung, der III. Medizinische Klinik des Universitätsklinikums Mannheim. Im Zuge der Bündelung der einzelnen Kliniken, wurde auch der Standort im Waldhof aufgegeben.

Die Neuansiedlung einer solchen Einrichtung oder einer anderen wissenschaftlichen Einrichtung steht nicht in Aussicht. Auf Grundlage der eingangs dargestellten konkreten Nachfrage nach Wohnraum, soll die betroffene Fläche eine Entwicklung zum Wohnquartier erfahren. Dem Ziel der Innenentwicklung, der Schaffung eines flexiblen innerstädtischen Wohnangebotes wird mit der Planung Rechnung getragen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird unter diesen Voraussetzungen nicht beeinträchtigt werden.

Abb. 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan Heidelberg – Mannheim 2015/2020



Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/2020

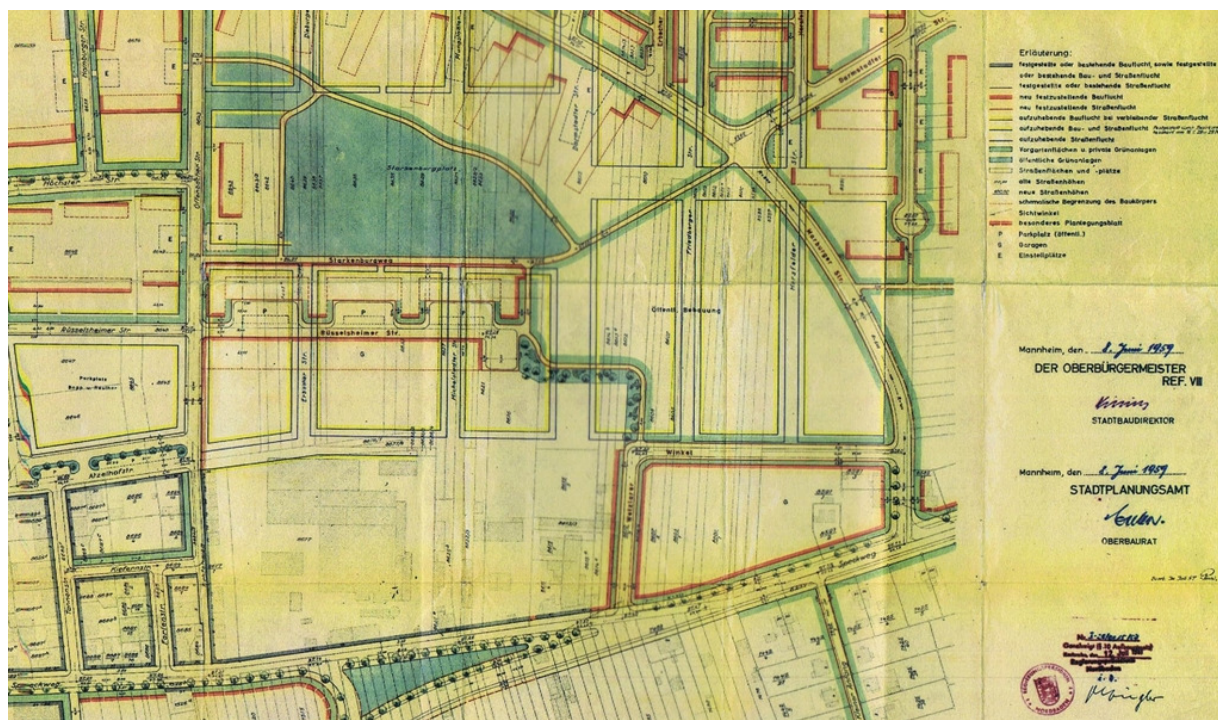
4.1.4 Bebauungsplan mit Aufbauplan (Nr. 58/1)

Dem Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten im Gebiet zwischen der Waldstr., Speckweg, Alte Frankfurter und Kasseler Str.“ Teil 1, aus dem Jahr 1961 zugrunde, dessen Zielsetzung eine grobe städtebauliche Ordnung mit einer Neueinteilung von Straßen- und Baufluchten war.

Der am 02.08.1961 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 58/1 wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Technischen Ausschusses vom 11.02.1982 geändert (neue Bebauungsplan-Nr. 58/1a). Diese Änderung wurde am 20.12.1983 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 58/1 einschließlich der Änderung von 1983 wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich vollständig ersetzt.

Abb. 12: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 58/1



Quelle: Stadt Mannheim, 1961 bzw. 1983.

Aus dem alten zu ersetzenden Bebauungsplan ergeben sich keine relevanten Inhalte, die in den aufzustellenden Bebauungsplan „Ehem. Klinikum Ost“ zu übernehmen wären.

4.2 Gesetzliche Planungsvorgaben

4.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundsätzliche Ziele der Bauleitplanung ergeben sich aus § 1 Abs. 5. BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

- Die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen des Umweltschutzes.
- Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.
- Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Nachverdichtung und Innenentwicklung ist dem zusätzlichen Flächenverbrauch vorzuziehen. Mit der vorliegenden Planung wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen. Bereits baulich genutzte Flächen werden beansprucht und einer neuen Nutzung sowie Gestaltung zugeführt. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht - bis auf Planstraße A - notwendig.

Mit der vorgesehenen Planung können Eingriffe in die oben genannten Schutzgüter verbunden sein. Schwerpunktmäßig dürften dabei die Auswirkungen auf den Boden (Versiegelung), das Wasser (Niederschlagsentwässerung), das Stadtklima sowie Pflanzen und Tiere zu betrachten sein.

Als Beurteilungsgrundlage und zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich wurden folgende fachplanerischen Expertisen erstellt:

1. Umwelttechnischer Bericht - Baugrund (Stand: 09.05.2012)
2. Geotechnischer Bericht – Beurteilung der Versickerungsfähigkeit (Stand: 02.04.2014)
3. Studie zu Versickerungsmöglichkeiten des alten Klinikums Mannheim (Stand: 14.05.2014)
4. Artenschutzrechtliche Prüfung auf dem Areal der ehemaligen III. Medizinischen Klinik in Mannheim (Stand: 27.06.2014)

4.2.2 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

4.2.2.1 NATURA 2000

Natura 2000 Gebiete sind in der innerstädtischen Lage des Plangebietes nicht betroffen. Ein gezielter Untersuchungsbedarf besteht nicht.

4.2.2.2 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind in der innerstädtischen Lage des Plangebietes nicht betroffen. Ein gezielter Untersuchungsbedarf besteht nicht.

4.2.2.3 Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG

Weitere Schutzgebiete, Naturparks, Naturdenkmäler oder besonders zu schützende Biotope sind nicht betroffen.

4.2.2.4 Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Auf Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist den Regelungen des BauGB vorgeschaltet und somit nicht Teil der Betrachtung der Umweltbelange sowie der Abwägung. Es ist notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Festsetzungen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich (BVerwG Beschluss vom 25.08.1997 Az. 4 NB 12/97).

Zur Ermittlung der gefährdeten Arten und der möglichen Ausgleichsmaßnahmen, wurde ein externes biologisches Gutachten erstellt, welches die Anforderungen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erfüllt. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG werden erfüllt. Das Eintreffen möglicher Verbotstatbestände kann im Vorfeld ausgeschlossen werden. Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Kapitel 5.2 verwiesen.

4.2.3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten sind.

Die oben dargelegte Regelung des WG trat zum 01.01.2014 außer Kraft. In § 46 Abs. 3 WG (zuvor § 45 b Abs. 3 WG) ist ein Vorrang der dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers nicht mehr festgehalten.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Mannheim hat jedoch im Rahmen der Informellen Planungsinformation darauf hingewiesen, dass grundsätzlich nur die Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation genehmigt wird. Nur in Ausnahmefällen – bei ungünstigen Bodenverhältnissen oder fall eine Versickerung z.B. wegen Altlasten oder in Wasserschutzgebieten nicht zulässig ist – kann einer Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation zugestimmt werden.

Ein solcher Ausnahmefall ist, auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen (Studie zu Versickerungsmöglichkeiten des alten Klinikums Mannheim, Stand: 14.05.2014), nicht zu erwarten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich möglich. Ein entsprechendes Konzept wurde vom Ingenieurbüro Eberle aus Mannheim erarbeitet. Dieses Konzept wurde mit Stellungnahme vom 30.07.2014 von Eigenbetrieb Stadtentwässerung bestätigt.

4.2.4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem BImSchG vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Ein Konflikt mit benachbarten Nutzungen, der schädliche Umwelteinwirkungen zur Folge haben könnte, ist nicht zu erwarten. Mögliche konfliktträchtige – vor allem gewerbliche Nutzungen – befinden sich in größerer Entfernung (Bsp. Daimler-Werk südlich des Speckwegs) zum Plangebiet.

4.2.5 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim (Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen vom 29. November 1996) schützt Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden.

Wesentlicher Schutzzweck ist die Bestandserhaltung der Bäume zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Sicherung der Lebensstätten für die Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung. Es ist verboten, geschützte Bäume ohne Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern.

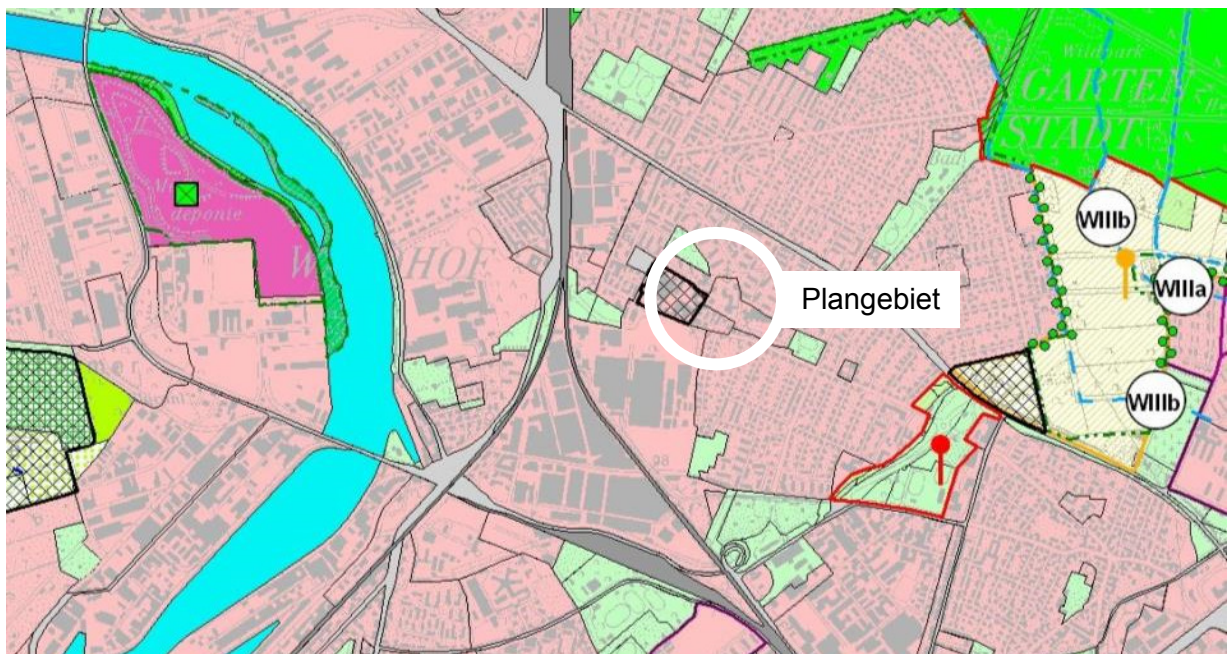
Die Kartierungs- und Vermessungsarbeiten zum Baumbestand wurden im Sommer 2013 vor dem Abriss der baulichen Anlagen des ehemaligen Klinikums durchgeführt. Im Lichte der Vorgaben der Baumschutzsatzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 52 Bäume geschützt. Im Zuge der Abrissmaßnahmen konnte ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen nicht erhalten werden. Insgesamt sind 52 Bäume zu ersetzen. Der Ersatz erfolgt vollständig innerhalb des Plangebietes und wird verbindlich festgesetzt.

4.3 Sonstige Planungsvorgaben

4.3.1 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird die betroffene Fläche als Baufläche dargestellt. Besondere landschaftsplanerische Ziele liegen demnach nicht vor.

Abb. 13: Ausschnitt Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan



Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Landschaftsplan, 1999.

4.3.1.1 Zielvorgaben für die Planung

Die Planung soll mit dem allgemeinen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Minimierung von Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren

Boden, Wasser und Klima vereinbar sein. Möglichkeiten zur Nachverdichtung der Innenbereiche, welche zusätzlichen Verlusten von „freier“ Landschaft vorbeugen, sollen genutzt werden.

Im Rahmen der Nachverdichtung ist ein qualitativ hochwertiger Städtebau mit einer kompakten Bebauung und einem abgestuften Grünsystem, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlaubt, anzustreben. Bei einer hohen Verdichtung ist aus klimatischen auf einen hohen Anteil nicht versiegelter Beläge und Vegetationsflächen zu achten.

4.3.1.2 Allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen

Bei Siedlungsentwicklungen sollten grundsätzlich folgende allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen in die Planung einbezogen werden:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf ein Maß, das den weitgehenden Ausgleich der Folgenutzungen im Baugebiet ermöglicht. Dies kann erreicht werden, durch eine flächensparende Erschließungs- und Gebäudeform, nicht versiegelnde Beläge, die Minimierung der Verkehrsflächen sowie die Versickerung des Niederschlagswassers.
- Optimierung des Energieverbrauchs mit Fernwärme / Gasversorgung, aktive und passive Sonnenenergienutzung sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.
- Reduzierung des Wasserverbrauchs mittels Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers auf den Dachflächen.
- Stärkung der Nutzung erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Reduzierung des individuellen Verbrauchs.

4.3.2 Modell räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998

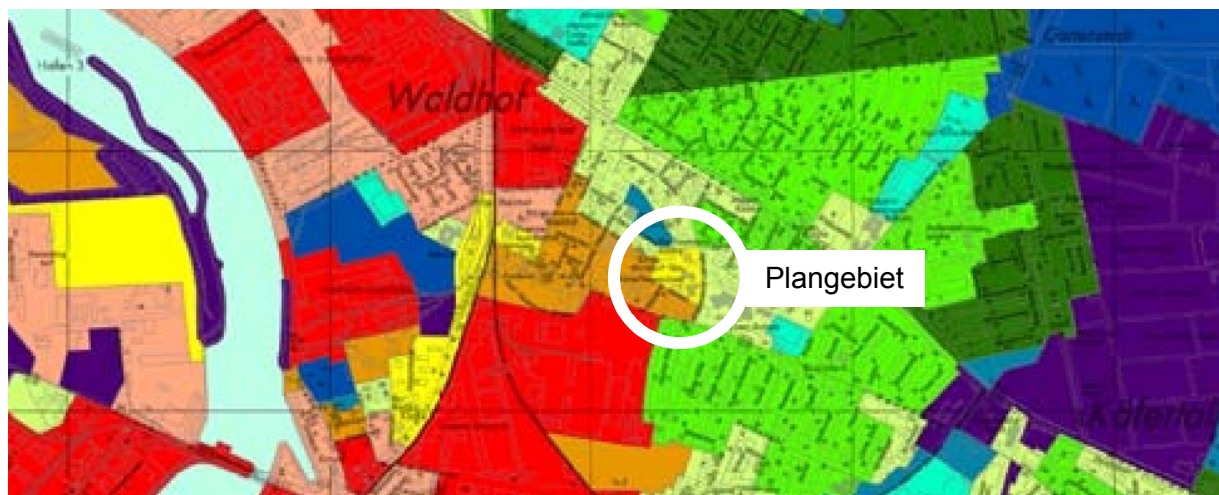
Das Modell räumlicher Ordnung macht für den Planungsstandort keine expliziten Entwicklungsvorgaben. Im Allgemeinen stellt das MRO auf eine stärkere Konzentration der Innenentwicklung ab, da Baulandreserven im Außenbereich kaum vorhanden sind.

Auch im Lichte der Innenentwicklung sollen Nutzungskonflikte zwischen baulichen Nutzungen und Freiraumansprüchen vermieden werden. Ziel ist es, die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und die Lebens- und Umweltqualität der in Mannheim lebenden Bevölkerung zu sichern.

4.3.3 Stadtklimaanalyse

Die Stadtklimaanalyse Mannheim 2010 identifiziert den Planungsraum als Bereich mit einer mittleren bioklimatischen Belastung. Die gewerblich geprägten Siedlungsbereiche im Westen und Südwesten weisen eine höhere Belastung auf. Die übrigen angrenzenden Flächen (vor allem in Richtung Nordosten) sind mäßig bis gering bioklimatisch belastet. Mit der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten, schließt an das Plangebiet ein Bereich mit mittlerer Kaltluftleistung an.

Abb. 14: Ausschnitt Stadtklimaanalyse Karte 16 (Belastung und Ausgleich)

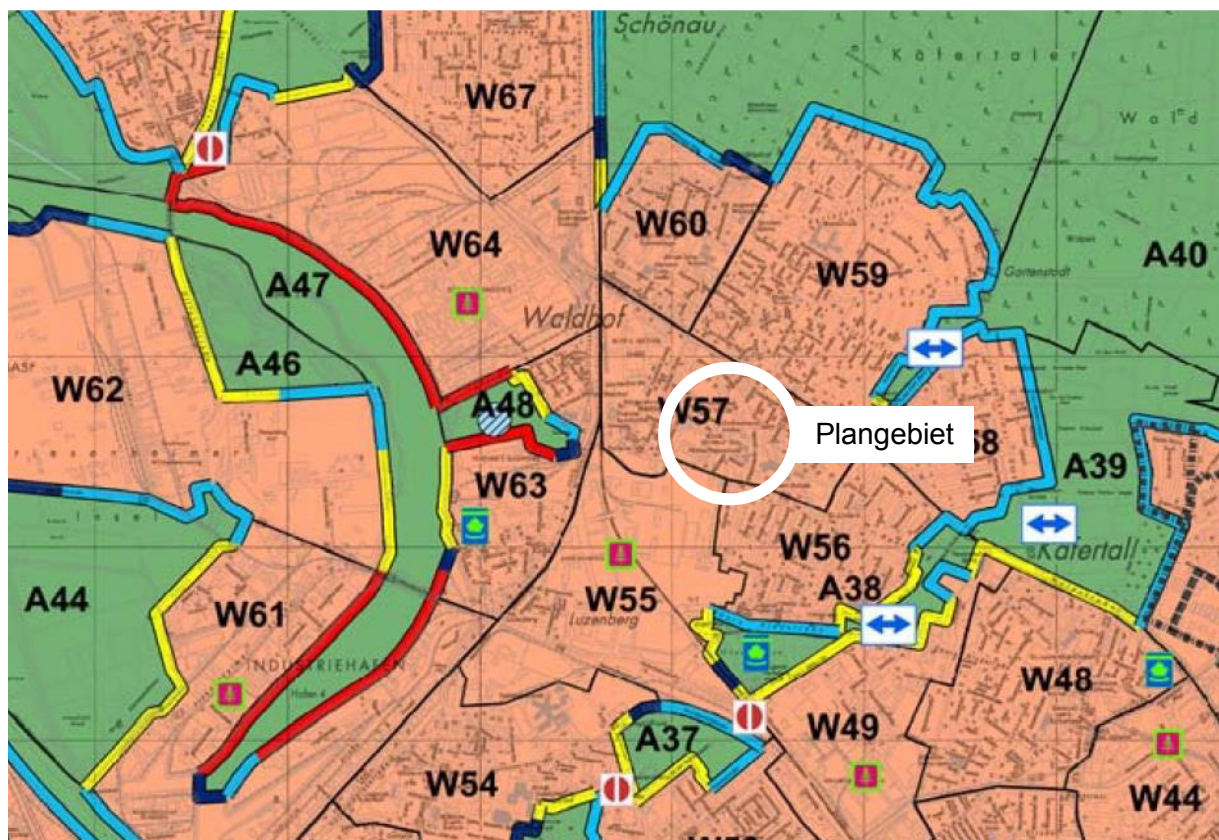


Quelle: Stadtklimaanalyse Mannheim 2010, Büro Ökoplana, 2010.

In der abschließenden Ergebniskarte wird das Plangebiet als Wirkungsraum W57 festgehalten. Es wird konstatiert, dass bebauungsinterne Grünflächen / Hausgärten / Plätze von hoher klimatischer Bedeutung sind. Sie tragen aktiv zur örtlichen Kaltluftbildung bei. Als Planungsempfehlung werden konkret auf das Plangebiet bezogen folgende Hinweise gegeben:

„Bislang dominieren hier [Plangebiet] Mehrgeschossbauten [ehem. Klinikum] mit großzügigen Grünflächen. Sie bilden einen wirksamen thermischen Puffer gegenüber den hochgradig versiegelten Flächen der Daimler AG im Süden. Dieses thermische Ausgleichspotenzial sollte auch in Zukunft gesichert werden, [...]“.

Abb. 13: Ausschnitt Stadtklimaanalyse Karte 17 (Wirkungsräume)

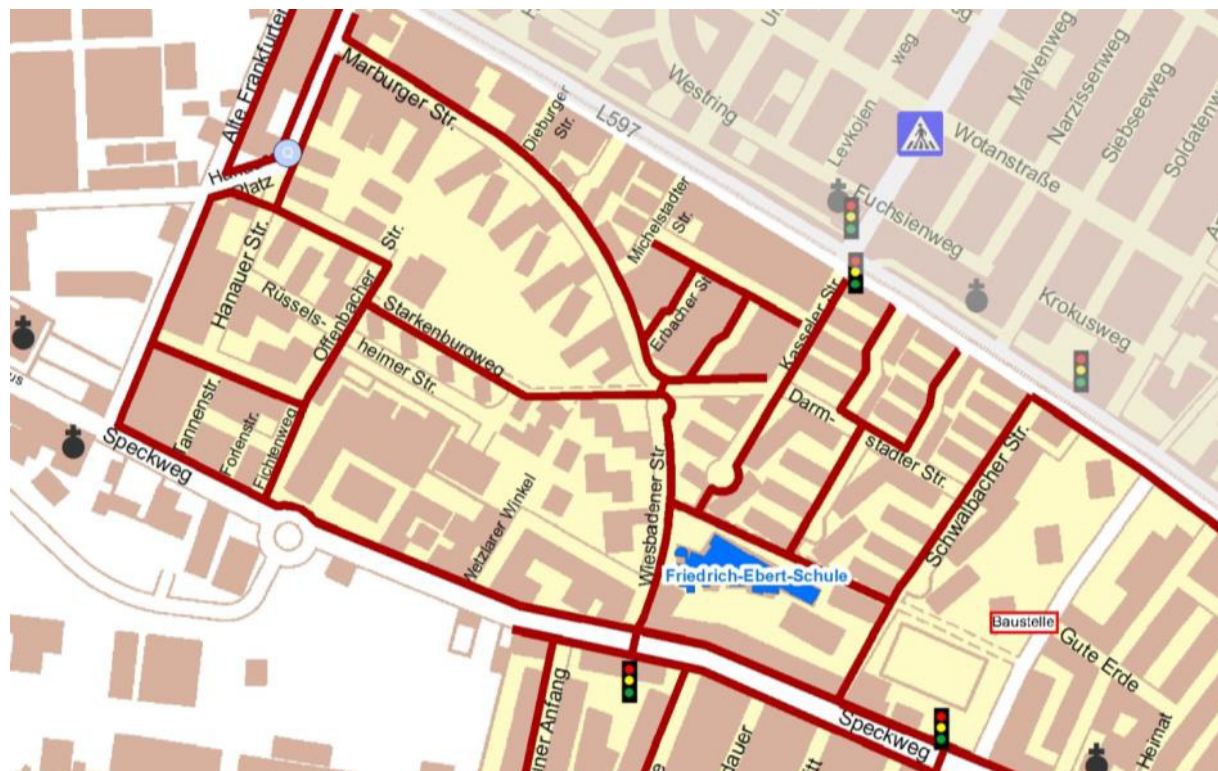


Quelle: Stadtklimaanalyse Mannheim 2010, Büro Ökoplana, 2010.

4.3.4 Schulwegeplan Friedrich-Ebert-Schule

Die Friedrich-Ebert-Schule befindet sich direkt gegenüber dem Plangebiet, östlich der Wiesbadener Straße. Der Schulweg führt entlang der Wiesbadener Straße auf dem östlichen Gehweg. Eine sichere Quermöglichkeit besteht im Norden an der Kreuzung zwischen der Wiesbadener Straße und dem Starkenburgweg. Das Plangebiet greift nicht in die vorhandenen Schulwege ein.

Abb. 15: Ausschnitt Schulwegeplan Friedrich-Ebert-Schule



Quelle: Schulwegeplan Friedrich-Ebert-Schule, Mannheim.

5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

5.1 Allgemeines

5.1.1 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Hierbei entfällt die Anforderlichkeit einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligung. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung im Rahmen der Abwägung zu beachten und entsprechend zu erheben.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und in Verbindung mit dem zuvor dargestellten Vorhaben ergibt sich folgender grundsätzlicher Prüfraum zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Umweltthemen:

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Stadtklima
- Stadtbild
- Mensch

5.1.2 Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung

Ausgangslage für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung ist der Umweltzustand vor dem Abriss der baulichen Anlagen des ehemaligen Klinikums.

Als Informationsgrundlage wurden zu mehreren Umweltthemen Kartierungen und Erfassungen mittels Ortsbegehungen durchgeführt. Dies umfasst die vorhandenen Biotoptypen, Bäume sowie die betroffenen Tierarten (Vögel, Fledermäuse, etc.). Darüber hinaus wurde ein Bodengutachten erstellt, welches Aussagen zum Bodenmaterial und zur Sickerfähigkeit des Bodens beinhaltet.

Hinweise aus der Informellen Planungsinformation

Im Rahmen eines 13a-Verfahrens kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dem öffentlichen Verfahren vorgeschaltet wurde eine informelle Planungsinformation der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ging vom 25.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Äußerungen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zeitraum vom 18.11.2013 bis einschließlich 10.01.2014. Dabei gingen verschiedene umweltrelevante Fragestellungen ein, die in der Begründung beantwortet werden.

5.1.3 Im Zuge der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachtende Wirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle soll Aufschluss darüber geben, welche möglichen Umweltauswirkungen näher betrachtet werden müssen.

Schutzgut	Näher zu betrachtende Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	Reduzierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Reduzierung des Baumbestandes Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
Boden	Möglicherweise zu entsorgende Verunreinigungen des Bodens Veränderung des Versiegelungsgrades des Bodens
Wasser	Beeinträchtigung des Grundwassers Veränderung der Versickerungsvoraussetzungen
Stadtklima	Zunahme der innerstädtischen Aufheizungseffekte
Stadtbild	Veränderung des Stadtbildes gegenüber dem Bestand
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Auswirkungen können demnach ausgeschlossen werden.
Mensch	Veränderung der Immissionsbelastung (vor allem durch Schall) Befriedigung der Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung

5.2 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen

5.2.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung

Aufgabe ist die Überprüfung des Gebietes auf Vorkommen geschützter Arten sowie die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen vor und nach der Baumaßnahme.

Gezielt zu untersuchen sind das Vorkommen von Eidechsen, Fledermäusen, Heuschrecken, Vogel- und Käferarten. Grundlage hierzu ist der Anhang IV der FFH-Richtlinie zu geschützten Arten.

Gegenstand der Untersuchung sind ebenfalls Aufnahme und Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen und des vorhandenen Baumbestandes. Grundlage der Auswertung ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und der Biotopwertschlüssel aus dem Leitfaden für Bebauungspläne der Stadt Mannheim.

Die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie umfasst insbesondere folgende Punkte:

- Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt?
- Sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu leisten?

5.2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Insgesamt ist der Artenbestand an Pflanzen und Tieren im Plangebiet, aufgrund der Lage des Standortes und der vorausgegangenen langjährigen Nutzung als Klinikstandort sowie der umgebenden gewerblichen Nutzungen, gering.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltzustandes ist nicht zu erwarten.

Pflanzen

Der Biotopbestand der untersuchten Fläche hat mit 211.784 Punkten, bzw. 14,81 OWP/m², eine Wertstufe II und somit eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Dennoch weist das Gelände gegenwärtig viele Naturelemente auf, die im dicht besiedelten Großstadtgebiet Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten, das Mikroklima positiv beeinflussen und ehemals den Menschen eine Grüninsel geboten haben.

In der Summe umfasst der Baumbestand 53 Einzelbäume, teilweise mit markantem Kronendurchmesser von über 12 m. Folgende Baumarten sind betroffen:

	Baumart	Anzahl (Summe: 53)
1	Spitzahorn	8
2	Götterbaum	12
3	Amerikanische Gleditschie	2
4	Zerr-Eiche	2
5	Gewöhnliche Robinie	3
6	Schwarzkiefer	6
7	Feldahorn	8
8	Gewöhnliche Traubenkirsche	2
9	Sommerlinde	5
10	Winterlinde	3
11	Vogelkirche	1
12	Bergahorn	1

Tiere

Heuschrecken:

Durch die isolierte Lage und die über Jahrzehnte hinweg intensive Pflege der vorhandenen Grünflächen konnten sich nur wenige Heuschreckenarten auf dem Gelände ansiedeln. Seltene bzw. geschützte Arten wurden nicht vorgefunden. Auf dem Gelände wurden im Zuge der Begehungen vier Heuschreckenarten (Gemeiner Grashüpfer, Langflügelige Schwertschrecke, Gemeine Sickerschrecke, Grünes Heupferd) durch Sichtbeobachtung und Verhören festgestellt.

Holzbewohnende Käferarten:

Frälgänge, die auf seltene bzw. geschützte Arten hinweisen, wurden nicht gefunden.

Reptilien:

Das Areal ist prinzipiell für Mauer- und Zauneidechsen geeignet. Bei mehrmaligen Begehungen zu den optimalen Tageszeiten und Witterungen wurden weder Jung- noch Alttiere nachgewiesen.

Vögel:

Mittels Sichtbeobachtungen und Abhören wurden 13 Vogelarten nachgewiesen, darunter vor allem die für Wohngebiete typischen Kulturvogelarten. Wegen der späten Kartierung, konnten die nachgewiesenen Arten nicht beim Brüten beobachtet werden. Durch die Beschaffenheit des Areals (dichte Verbuschung und Einzelbäume, keine intensive Pflege der parkähnlichen Landschaft) ist davon auszugehen, dass es sich um ein Brutgebiet der hier vorgefundenen Arten handelt.

Unter den beobachteten Vögeln sind der Haussperling, der Star und die Wachholderdrossel in der Roten Liste Baden-Württembergs als Arten der Vorwarnliste geführt (Kategorie V). In Deutschland sind alle europäischen Vogelarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Vogelarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Fledermäuse:

Es konnten über den Fledermausdetektor und die Sichtprüfung keine Nachweise von Vorkommen von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Sowohl im Gebäudeinneren als auch im Außenbereich wurden keine Fledermauskotspuren gefunden.

5.2.3 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Tiere und Pflanzen sind als Teil von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Eingriffe sind vorrangig zu vermeiden.

Im Lichte der geplanten Innenentwicklung soll berücksichtigt werden, dass mit der vorangehenden Nutzung bereits ein Eingriff erfolgte, der Einfluss auf die zuvor genannten Schutzziele hatte. Bei einer Überplanung des Gebietes sollen mögliche zusätzliche Eingriffe und Beeinträchtigungen dargestellt und in die Abwägung eingestellt werden. Nach Durchführung der Baumaßnahme soll einer mit dem Bestand vergleichbarer Umweltzustand, bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, hergestellt werden.

5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundlage für eine weitestgehende Wiederherstellung des Umweltzustandes nach Durchführung der Baumaßnahme sind folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Reduzierung der zusätzlichen Versiegelung auf ein Mindestmaß
- Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 30 cm Substratstärke bzw. 60 cm / 80 cm bei Gehölzpflanzungen und Bäumen
- Nach Möglichkeit Erhalt markanter Einzelbäume. Ersatz von Bäumen, die im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme nicht erhalten werden können.
- Extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 15 cm.

5.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung greift weitgehend in das vorhandene Habitat für Tiere und Pflanzen ein. Dies liegt einerseits an den umfangreichen bestehenden baulichen Anlagen, die abzureißen sind und andererseits an der Umstrukturierung des Plangebietes hin zu einem Wohngebiet. Ein Erhalt der vorhandenen Strukturen ist bei so einer umfassenden Transformation einer innerstädtischen Fläche nur sehr eingeschränkt möglich.

Mit Durchführung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der vorhandene Umweltzustand nach Durchführung der geplanten Baumaßnahme wiederhergestellt werden. Möglicherweise kann damit sogar eine Aufwertung des Geländes erzielt werden.

5.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand kaum verändern. Eine weitere Verwilderung des Geländes wäre anzunehmen. Ob sich hierdurch die Artenvielfalt vergrößert oder verkleinert kann nicht eingeschätzt werden.

5.3 Umweltaspekt Boden

5.3.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung

Das Schutzgut Boden ist zunächst hinsichtlich möglicher Kampfmittel zu untersuchen. Darüber hinaus sind im Rahmen des Bebauungsplans auch Aussagen zu möglichen Bodenverunreinigungen erforderlich. Diese können Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Wasser haben.

Die Kampfmitteluntersuchung erfolgt auf Grundlage einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg. Die weiteren Bodenuntersuchungen sind mittels Sondierbohrungen mit einer Aufschlusstiefe von 5,0 m unter aktueller Geländeoberkante durchzuführen.

Das Vorhandensein möglicher Bodenverunreinigungen ist insbesondere an den möglichen Verdachtsflächen wie bspw. Parkplatz- und Zufahrtsflächen zu überprüfen.

5.3.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Zusammenfassend ergaben sich bei den Bodenuntersuchungen keine besonderen Auffälligkeiten, welche der geplanten Baumaßnahme in der dargestellten Art und Weise entgegenstehen würden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltzustandes ist nicht zu erwarten.

Kampfmittel

Die multitemporale Luftbilddauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden sollten. Das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger kann nicht ausgeschlossen werden.

Bodenverunreinigungen

Die umwelttechnischen Untersuchungen des Baugrundes ergaben, dass nicht mit Verunreinigungen des Bodens zu rechnen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Hinterfüllbereich des Wohnhauses angetroffene, stark bauschutthaltige Auffüllung im Entsorgungsfall anders als der Boden zu behandeln wäre.

5.3.3 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Ziel der Untersuchung sowie der geplanten Maßnahmen ist die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen im Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Mensch, Boden und Wasser. Es ist sicherzustellen, dass – sofern im Zuge der Baudurchführungen noch nicht festgestellte Verunreinigungen zu Tage treten – kein direkter Kontakt zwischen dem Mensch und dem verunreinigten Boden entsteht. Ferner ist zu gewährleisten, dass eine Versickerung technisch und abfalltechnisch funktioniert.

Darüber hinaus soll, auch im Rahmen einer Innenentwicklung, sparsam mit Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahmen (Versiegelung) ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundlage für einen ordnungsgemäßen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Entsorgungsrelevante Materialien werden entweder ordnungsgemäß in den Baugrund eingebaut oder entsorgt, insbesondere mit Blick auf die Standorte von Versickerungsanlagen.
- Reduzierung der zusätzlichen Versiegelung auf ein Mindestmaß
- Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 30 cm Substratstärke bzw. 60 cm / 120 cm bei Gehölzpflanzungen und Bäumen.

5.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden einmal im Zuge des Abrisses der alten Klinikgebäude und einmal im Rahmen der Baumaßnahme größere Bodenbewegungen erforderlich sein. Bei diesen Maßnahmen lassen sich eventuell vorhandenen Verunreinigungen beseitigen. Unter abfalltechnischen Gesichtspunkten verbessert sich somit die Bodenqualität.

In Gegenüberstellung zwischen dem Bestand (vor Abriss des Klinikums) und der geplanten städtebaulichen Situation, werden sich hinsichtlich des Grades der Bodenversiegelung in der Summe nur geringe Veränderungen einstellen.

Der Vergleich mit dem Bestand zeigt, dass mit der vorgesehenen Planung eine moderate Verdichtung angestrebt wird. Bei einer Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung würde der Anteil an überbauter Grundstücksfläche um ca. 15 % steigen. Dies wird jedoch mit einer intensiven Begrünung der Tiefgarage und einer extensiven Begrünung der Dachflächen ausgeglichen.

5.3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei der Null-Variante würde sich die vorhandene Bodensituation nicht verändern. Externe Einflüsse, die zu einer Veränderungen führen würden, liegen dann nicht vor.

5.4 Umweltaspekt Wasser

5.4.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung

Zu untersuchen ist der Grundwasserflurabstand sowie die Sickerfähigkeit des Bodens im Bereich potentieller Versickerungsanlagen. Die Grundlage hierfür bildet der überarbeitete städtebauliche Entwurf.

5.4.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

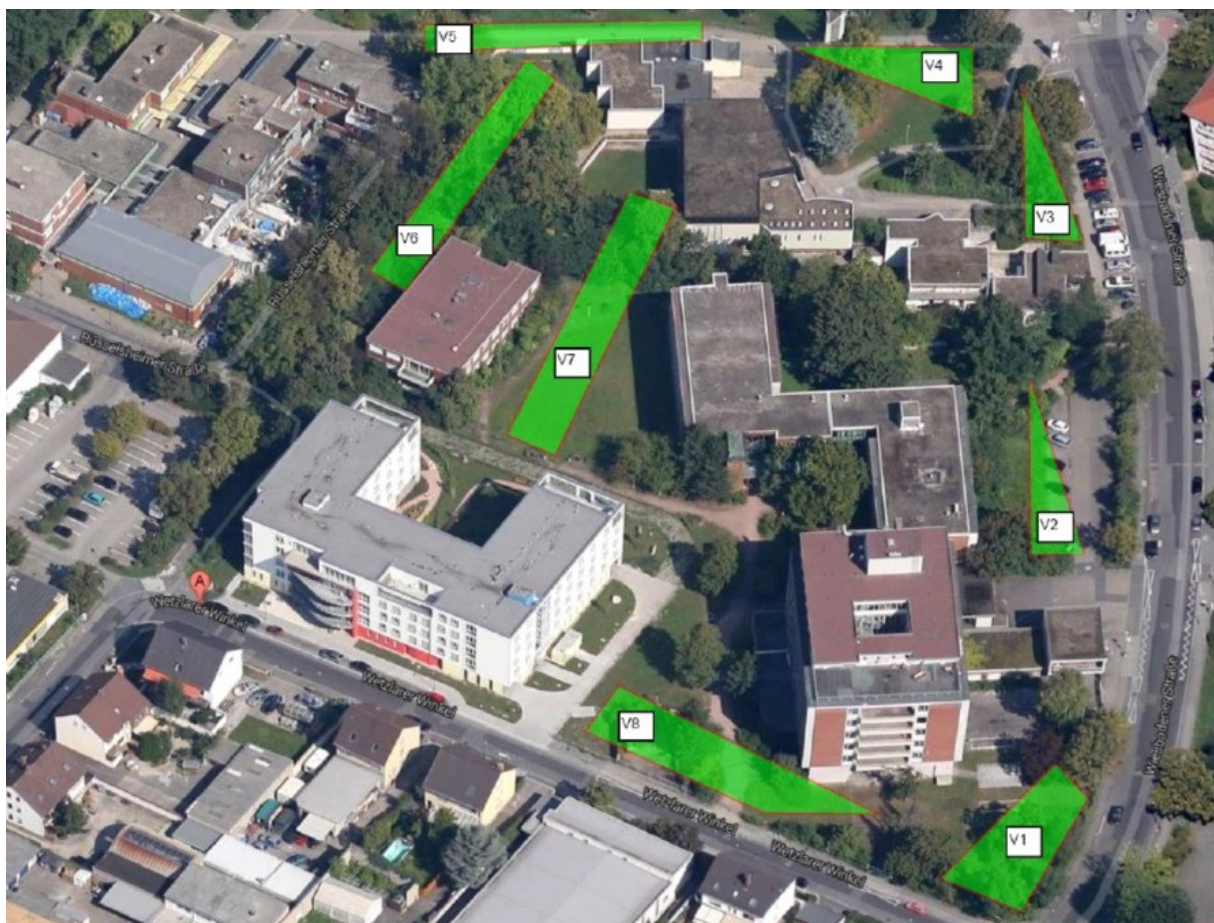
Die Grundwassertiefe beträgt mindestens 5,0 m. Die Sondierbohrungen wurden bis zu einer Tiefe von 5,0 m durchgeführt. Grundwasser wurde an keinem der Bohransatzpunkte festgestellt.

Die Überprüfung der unten dargestellten potentiellen Versickerungsflächen ergab, dass im Hinblick auf die technische Versickerungsfähigkeit die Fläche V8 zu priorisieren sind. In den zugehörigen Sondierprofilen wurden ausschließlich gut versickerungsfähige Böden angetroffen.

In den übrigen Flächen ist aufgrund der in unterschiedlichen Tiefenlagen vorkommenden baupraktisch wasserdichten Schlufflagen von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit auszugehen. Diese könnte jedoch durch z.B. punktuelle Öffnung der Schlufflagen sowie Verfüllung der Schurfgruben durch rolliges Material gesteigert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltzustandes ist nicht zu erwarten.

Abb. 14: Darstellung der überprüften Sickerflächen



Quelle: Geotechnischer Bericht, WPW Geoconsult Südwest, 2014.

5.4.3 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Direkte bauliche Eingriffe in vorhandene Grundwasserverhältnisse in mehr als 5,0 m Tiefe sollten ausgeschlossen werden. Aufgrund der innerstädtischen verdichteten Bebauung, ist eine Muldenversickerung nicht möglich. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist eine ausreichende Filtration / Reinigung sicherzustellen.

5.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erreichung der beschriebenen Umweltschutzziele sind folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Vorbehandlung von Niederschlagswasser auf den Dachflächen mittels extensiver Dachbegrünung (Mindestsubstratstärke von 15 cm).
- Vorbehandlung von Niederschlagswasser auf den Straßenflächen über die belebte Bodenschicht in den Versickerungsmulden.
- Die Niederschlagswasserversickerung wird über Rigolenboxen zum Großteil im Bereich der Vorzugsfläche V8 untergebracht.

5.4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung kann eine ordnungsgemäße Versickerung sichergestellt werden, welche die technischen und abfallrelevanten Versickerungsaspekte berücksichtigt. Ein schädlicher Einfluss auf das Grundwasser durch eine Versickerung über eventuell verunreinigten Boden, kann damit ausgeschlossen werden.

5.4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei der Null-Variante würde sich die vorhandene Wassersituation nicht verändern. Externe Einflüsse, die zu einer Veränderungen führen würden, liegen dann nicht vor. Unter Umständen findet dann eine Versickerung von Niederschlagswasser über verunreinigtes Bodenmaterial statt.

5.5 Umweltaspekt Stadtklima

5.5.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung

Die Belange des Umweltaspekts Stadtklima können für das Plangebiet aus den vorhandenen Untersuchungsergebnissen der Stadtklimaanalyse Mannheim 2010 abgeleitet werden. Diese sind so detailliert aufbereitet, dass Aussagen – bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans – möglich sind. Auch die Wechselwirkungen zu den angrenzenden Flächen und Gebieten werden daraus deutlich. Zusätzliche plangebietsbezogene Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

5.5.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Stadtklimaanalyse Mannheim 2010 identifiziert den Planungsraum als Bereich mit einer mittleren bioklimatischen Belastung. Die gewerblich geprägten Siedlungsbereiche im Westen und Südwesten weisen eine höhere Belastung auf. Die übrigen angrenzenden Flächen (vor allem in Richtung Nordosten) sind mäßig bis gering bioklimatisch belastet. Mit der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten, schließt an das Plangebiet ein Bereich mit mittlerer Kaltluftleistung an.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltzustandes ist nicht zu erwarten.

5.5.3 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Allgemeinen soll durch die Planung, mit Blick auf die bioklimatische Belastung, keine Verschlechterung des Umweltzustandes eintreten. Das klimaökologische Ausgleichspotenzial des Plangebietes soll erhalten bleiben. Flächen mit starken Aufheizungseffekten sowie eine abschirmende Bebauung sollen vermieden werden.

Bebauungsinterne Grünflächen / Hausgärten / Plätze sind von hoher klimatischer Bedeutung. Sie tragen aktiv zur örtlichen Kaltluftbildung bei und sollten berücksichtigt werden.

5.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Den stadtklimatischen Aspekten wurde bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs durch entsprechende Entwurfsvorgaben Rechnung getragen. Unter Abwägung des Vorrangs der Innenentwicklung sollten konkrete Vorschläge zur Erreichung der klimaökologischen Ausgleichsziele für das Areal erarbeitet werden.

Auf Grundlage des Siegerentwurfs, welcher die klimatischen Aspekte im hohen Maße berücksichtigt, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen verbindlich festgehalten:

- Extensive Dachbegrünung (Mindestsubstratstärke von 15 cm).
- Überdeckung der Tiefgaragendecke mit mind. 30 cm Substrat bei Grünflächen sowie 60 cm bzw. 120 cm bei Gehölzen bzw. Bäumen (Hochbeete).
- Pflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen.
- Pflanzen von Bäumen entlang der Südseite der geplanten Durchgangsstraße sowie entlang der Westseite der Wiesbadener Straße.
- Pflanzung von Bäumen innerhalb der zentralen Grünanlage.
- Reduzierung der zusätzlichen Versiegelung auf ein Mindestmaß.

5.5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung erfährt das Gelände eine gegenüber dem Bestand höhere Verdichtung. Ein höheres Maß an Verdichtung führt zunächst zu einer höheren klimatischen Belastung der Fläche. Diese wird mit Hilfe der geplanten Maßnahmen jedoch soweit ausgeglichen werden, dass das die Wertigkeit des ökologischen Ausgleichspotenzials erhalten bleibt.

5.5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde sich die vorhandene stadtklimatische Situation nicht verändern. Externe Einflüsse, die zu einer Veränderungen führen würden, liegen dann nicht vor.

Möglicherweise könnten durch eine zunehmende Verbuschung des Geländes die Strömungsverhältnisse negativ beeinflusst werden. Der Kaltluftaustausch wäre dann lokal eingeschränkt.

5.6 Umweltaspekt Stadtbild

5.6.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung

Die Belange des Stadtbildes sind über eine Begehung des Plangebietes sowie der angrenzenden Bereiche zu ermitteln. Die vorhandenen baulichen und nutzungstechnischen Strukturen sind aufzunehmen.

Darüber hinaus kann die Auslobung des Wettbewerbs als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden. Dort werden konkrete Wettbewerbsvorgaben gemacht, die mittelbar und unmittelbar Einfluss auf das Stadtbild haben.

5.6.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Plangebiet ist Teil eines – hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung – sehr heterogenen Quartiers. In der näheren Umgebung finden sich Zeilen- und Solitärbauten mit unterschiedlicher Geschossigkeit sowie ein differenziertes Angebot öffentlicher und gewerblicher Nutzungen.

Ein Großteil der umgebenden Bebauung stammt aus den 1960er und 1970er Jahren. An der Rüsselsheimer Straße befindet sich ein kleines Ladenzentrum aus den 1970er Jahren, welches weitgehend leer steht. Im Nordosten schließt eine öffentliche Grünanlage mit einem Kinderspielplatz sowie dem Hallenbad Waldhof-Ost an. Im Nordwesten finden sich Wohnzeilen aus den 1960er Jahren mit punktförmigen Kopfbauten zur Marburger Straße. Östlich der Wiesbadener Straße befindet sich die Friedrich-Ebert- Grund- und Werkrealschule sowie das städt. Kinderhaus Friedrich-Ebert. Direkt an das Plangebiet angrenzend am Wetzlarer Winkel befindet sich Seniorenzentrum Waldhof.

Die anschließende Bebauung entlang des Speckwegs ist geprägt von Strukturen I-II-geschossiger Siedlerhäuser aus der Nachkriegszeit. Zwischen der Darmstädter Straße und der Waldstraße im Norden finden sich überwiegend II-geschossige Reihenhausstrukturen aus den 1960er Jahren.

Unter Betrachtung der unterschiedlichen Baumformen und Nutzungen wird deutlich, dass dem Quartier ein eindeutiger Identifikations- und Kristallisationspunkt fehlt. Ferner fehlt es in Teilbereichen an einer klaren Zuordnung zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und den privaten Wohnbauflächen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltzustandes ist nicht zu erwarten.

5.6.3 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Ziel der Planung soll es sein, mit der zukünftigen baulichen Entwicklung eine klare Adressbildung und einen Identifikationspunkt in einem durch heterogene Strukturen geprägten Quartier zu schaffen.

Mit einer angemessenen Wohnbauentwicklung soll eine städtebauliche Neuordnung des Areals durchgeführt werden. Dabei soll das neue Quartier in die bestehenden stadträumlichen Strukturen des Waldhofer Kontexts eingefügt werden. Angestrebt wird eine einfache aber stabile Struktur, die zugleich die notwendige Flexibilität zulässt.

5.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Vordergrund stehen weniger konkrete Einzelmaßnahmen, sondern vielmehr eine städtebauliche Leitidee, welche die oben genannten Ziele aufgreift.

Das Plangebiet wird untergliedert in zwei Teilbereiche, eine Reihenhausbauung und eine Geschosswohnungsbebauung. Hinsichtlich der Geschossigkeit sollen die Reihenhäuser mit

zwei und die Geschosswohnungsbauten mit fünf Vollgeschossen ausgebaut werden. Gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden damit klaren Raumkanten erzeugt.

Mit einer qualitativ hochwertigen Grünordnung sollen Aufenthaltsräume im Inneren des Plangebietes geschaffen werden, die eine Vernetzung der Außenräume mit den Nachbarschaften herstellen.

5.6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch eine Gliederung in zwei Teilbereiche, einen mit Reihenhausbau und einen mit Geschosswohnungsbau, wird ein Übergang von den kleinteiligen und verschachtelten Strukturen an der Rüsselsheimer Straße zu den offenen und grobmaschigeren Strukturen im Bereich der Wiesbadener Straße geschaffen.

Mit der Aneinanderreihung von mehreren markanten Geschosswohnungsbauten, die in der Geschossigkeit und Höhenentwicklung mit dem Seniorenzentrum und den Zeilenbauten korrespondieren, wird einerseits der Straßenraum der Wiesbadener Straße und des Wetzlarer Winkels komplettiert und andererseits ein eindeutiger und prägnanter Identifikationspunkt geschaffen.

5.6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Die Null-Variante würde einen Erhalt der bestehenden Situation bedeuten. Die Verwilderung des Gebietes würde über die Jahre zunehmen. Die Abgeschiedenheit und negative Wahrnehmung des Plangebietes würde sich verfestigen. Eine Interaktion und Vernetzung zwischen dem Areal des ehem. Klinikums mit der Nachbarschaft würde nicht stattfinden. Die städtebauliche Identifikation mit dem Quartier würde langfristig weiter sinken. Mögliche Aufwertungseffekte wären dann, in dem ohnehin benachteiligten Stadtteil Waldhof, kaum zu erwarten.

5.7 Umweltaspekt Mensch

5.7.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung

Die Auswirkungen auf den Menschen beziehen sich in erster Linie auf eine Steigerung der Immissionen durch den zu erwartenden Zusatzverkehr. Die Belange des Schutzgutes sollen überschlägig auf Grundlage der vorhandenen Stellplätze ermittelt und bewertet werden. Als kritischer Punkt ist der Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage zu betrachten. Erhebliche Immissionen aus gewerblichen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Eine nähere Untersuchung und Bewertung wird diesbezüglich nicht vorgenommen.

Das Gelände der ehem. Draiswerke ist seit 2007 mit Wohngebäuden (Reihenhäusern) bebaut. Der gewerblich-industrielle Komplex des Mercedes-Benz Werkes südlich des Speckwegs stellt eine verträgliche Nutzung mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung dar. Dies wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58.19 „DaimlerChrysler Werksweiterung Nord“ untersucht und bestätigt. Darüber hinaus wurden für die Werksweiterung Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sichern. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach der Werksweiterung das unmittelbar angrenzende Seniorenzentrum errichtet wurde, dass den gleichen Anforderungen unterliegt wie ein allgemeines Wohngebiet.

Zwischen dem Plangebiet und dem Mercedes-Benz Werk befinden sich entlang des Speckwegs schutzbedürftige Wohnnutzungen in denen gesundes Wohnen und Arbeiten sichergestellt ist. Es kann daher unterstellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch Plangebiet „Ehem. Klinikum Ost“ gegeben sind.

5.7.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt. Zu betrachtende Emissionen aus dem Plangebiet sind nicht vorhanden. Das Einwirken von Immissionen auf das Plangebiet ist im Zustand als Brachfläche nicht relevant.

Durch die vorangegangene Nutzung als Klinikum mit Besucher-, Liefer- und Krankenverkehr sowie anderen Lärmquellen, kann von einer erhöhten Immissionsbelastung in der Vergangenheit ausgegangen werden. Eine Überplanung des Gebietes mit Wohnnutzungen, würde demnach im Allgemeinen keine völlig neue und fremde Lärmsituation schaffen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltzustandes ist nicht zu erwarten.

5.7.3 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das übergeordnete Ziel ist die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Im Fokus liegen bei einer Wohnnutzung die zu erwartenden Zusatzverkehre der hinzuziehenden Anwohner. Deren immissionswirksame Verkehrsbewegungen sollen so organisiert werden, dass Wirkungen auf das Gebiet selbst, aber auch Wirkungen auf die angrenzenden Gebiete minimiert werden.

5.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als kritischster Fall ist die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu betrachten. In dieser werden ca. 100 Fahrzeuge untergebracht werden. Unter Annahme, dass die Tiefgarage voll besetzt ist und jedes Fahrzeug einmal am Tag die Tiefgarage verlässt und wieder hinein fährt, ergeben sich hierdurch rund 200 zusätzliche Fahrzeugbewegungen. Dies stellt grundsätzlich keine erhebliche Zusatzbelastung dar.

Im Wettbewerbsergebnis war vorgesehen die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage direkt angrenzend an die geplante Durchgangsstraße zu planen. Damit würde die Ein- und Ausfahrt relativ nah an den nördlich befindlichen Wohngebäuden liegen. Um für die zwingend erforderliche Tiefgarageneinfahrt eine optimierte Lösung zu finden, wurde die Ein- und Ausfahrt in Richtung Süden im Bereich der heute vorhandenen Bushaltestelle verlegt.

5.7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Durchfahrtsstraße im Norden des Plangebietes stellt eine Verbindung zwischen der Wiesbadener Straße und der Rüsselsheimer Straße her. Ein wesentlicher Zusatzverkehr ist nicht zu erwarten, da es keine entscheidenden Frequenzbringer gibt, die einen erhöhten Durchgangsverkehr begünstigen würden.

Die geplanten Stellplätze am Wetzlarer Winkel rufen keine wesentlichen Immissionen hervor. Es handelt sich dabei um ca. 30 Stellplätze, deren Wirkungen als sehr geringfügig eingestuft werden können.

Mit der Verschiebung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage kann deren Lärmwirkung mit denen des gegenüberliegenden Schulparkplatzes gebündelt werden. Der immissionswirksame ruhende Verkehr wurde damit bereits auf Ebene des städtebaulichen Entwurfs lärmtechnisch optimiert. Eine erhebliche Lärmbelastung ist bei der sehr geringen Anzahl an zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeugen nicht zu erwarten.

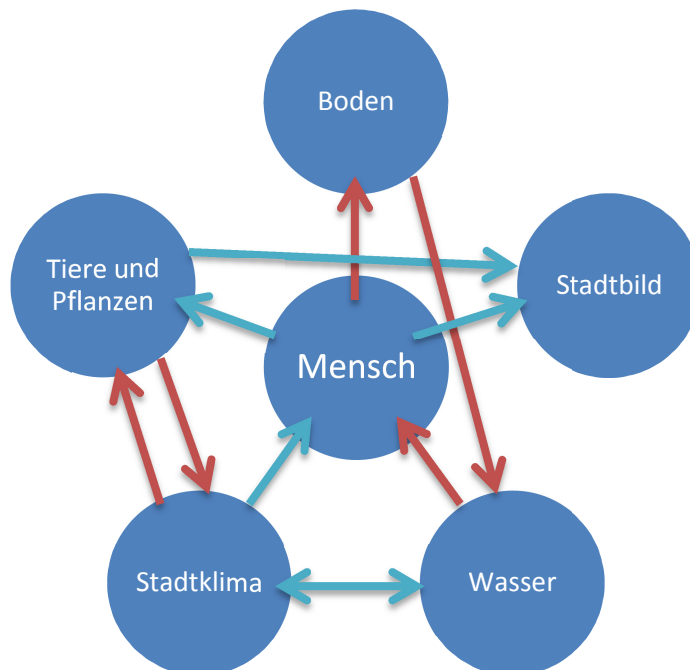
5.7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung, würden sich die geringen zusätzlichen Immissionen durch den Mehrverkehr der angestrebten Wohnnutzung nicht einstellen. Auch die ursprüngliche Nutzung als Klinikum mit den entsprechenden Lärmwirkungen würde nicht wieder aufgenommen werden. Insgesamt wäre damit kaum immissionsrelevante Belastung durch den Sammel- und Anliegerverkehr entlang der Wiesbadener Straße und des Wetzlarer Winkels vorhanden.

5.8 Wechselwirkungen

Die dazustellenden Wechselwirkungen haben einen klaren Planungsbezug. Auf die allgemeinen und immer geltenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird in der nachfolgenden Darstellung nicht eingegangen.

Abb. 16: Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor beschriebenen Schutzgütern



Quelle: Eigene Darstellung; Mannheim; 2014.

Von besonderer Bedeutung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch – Boden – Wasser sowie Stadtklima – Tiere und Pflanzen.

Mensch – Boden – Wasser

Das Verhältnis zwischen dem Mensch und dem Boden in Verbindung mit den Anforderungen an einen ökologischen Wasserhaushalt gewinnt immer dann an Bedeutung, wenn Flächen für eine Siedlungsentwicklung knapp bemessen sind. Dies ist regelmäßig bei innerstädtischen Verdichtungsflächen der Fall.

In der vorliegenden Planung ist es demnach Aufgabe, einerseits der Wohnbauentwicklung ausreichend Raum zu geben und andererseits die weitestgehend unvermeidlichen Eingriffe in den Boden auszugleichen (Dachbegrünung, Begrünung und Bepflanzung der Tiefgarage). Dies hat wiederum – durch direkte Versickerungsmöglichkeiten – positive Effekte auf den Wasserhaushalt.

Stadtklima – Tiere und Pflanzen

Im Gegensatz zur vorangestellten Wechselwirkung wirken die Zielansprüche des Stadtklimas und des Arten- und Naturschutzes nicht konkurrierend sondern unterstützend. Je mehr Maßnahmen zum Schutz der Natur umgesetzt werden können bzw. je weniger Eingriffe zur Verwirklichung des Planvorhabens notwendig sind, desto mehr fördert dies in der Regel auch die Belange des Stadtklimas. Durch eine extensive Durchgrünung und durch gezielten Einsatz von Vegetationsstrukturen (Sträucher, Bäume I. und II. Ordnung) können die Aufheizungseffekte reduziert werden.

Diese sich unterstützende Wechselbeziehung gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Je mehr Grünstrukturen geschaffen werden, insbesondere durch Bäume und Büsche, desto mehr werden die Strömungseffekte beeinflusst. Ein mehr an Grünstrukturen verringert die Aufheizung, stört jedoch auch ab einem gewissen Grad die Strömungsverhältnisse. Die Schaffung eines ausgeglichenen Verhältnisses ist somit von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus könnte ein ungezieltes Einsetzen der Vegetationsstrukturen die Aufenthaltsqualität der halböffentlichen Räume wesentlich negativ beeinflussen und somit das soziale Miteinander stören.

6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Rahmen der Untersuchung zu den Auswirkungen auf die einzelnen Umweltaspekte kann grundsätzlich konstatiert werden, dass erhebliche Auswirkungen auf vereinzelte umweltrelevante Gesichtspunkte nicht vorliegen. Möglichen erheblichen Auswirkungen wurde bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs durch entsprechende Entwurfsvorgaben entgegengewirkt.

Wie im Kapitel über die Wechselwirkungen dargestellt, ergeben sich durch die Planung in erster Linie Auswirkungen auf den Boden sowie Tiere und Pflanzen. Mit der baulichen Neuordnung und Verdichtung des Gebietes erfolgen bezüglich dieser Schutzgüter direkte Eingriffe. Diese können jedoch durch zahlreiche grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Bodenfunktion wird durch eine sehr intensive Begrünung und Bepflanzung der Tiefgarage weitestgehend wieder hergestellt. Mit der vorgesehenen Grünordnung werden auch wieder neue Habitate für Tiere und Pflanzen geschaffen. Dies hat in der Zusammenfassung zur Folge, dass bei Umsetzung der angedachten und festgesetzten Maßnahmen kaum negative Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben bzw. die zu erwartenden Auswirkungen lediglich zeitlich – auf die Bauphase – begrenzt sind. In der nachfolgenden Tabelle werden nochmal die Auswirkungen zusammengefasst.

Schutzgut	Ermittlung und Bewertung der möglichen Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	<p>Die vorhandenen Biotoptypen wurden erfasst, ebenso die Anzahl, Größe und Qualität der Bäume.</p> <p>Zur Erfassung der Tierarten wurde das Gebiet von Ende Juli bis Anfang September mehrmals begangen und abgesucht. Untersucht wurden: Heuschrecken, holzbewohnende Käferarten, Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Das erfasste Artenspektrum war eingeschränkt. Streng geschützte Tierarten wurden nicht erfasst.</p> <p>Durch den Abriss und die Neuordnung des Gebietes können Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten und den Baumbestand nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Mit Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie durch eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecke und eine extensive Begrünung der Dachflächen der Wohngebäude können die unvermeidlichen Eingriffe ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie den Baumbestand sind zeitlich auf die Bauphase begrenzt.</p>
Boden	<p>Die Bodenmaterialien wurden erfasst. Verunreinigungen wurden bei den Bohrproben nicht gefunden, gänzlich auszuschließen sind diese jedoch nicht. Gegebenenfalls sind im Rahmen der Bauausführung detailliertere Untersuchungen anzustellen.</p> <p>Der gesamte Bereich wurde im zweiten Weltkrieg bombardiert. Mögliche Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Die Planung hat hierauf keinen Einfluss. Im Rahmen der Baumaßnahme werden flächenhafte Vorortüberprüfungen erforderlich.</p> <p>Durch die Überbauung des Geländes sind Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Gerade mit der zwingend erforderlichen Tiefgarage werden große Teile des Baugrundstückes unterbaut. Diese Eingriffe werden mit einer intensiven Begrünung und Bepflanzung der Tiefgaragendecke sowie einer extensiven Begrünung der Dachflächen der Wohngebäude ausgeglichen.</p>

Wasser	<p>Die Grundwasserverhältnisse sowie Sickerfähigkeit des Bodens wurden gutachterlich beurteilt.</p> <p>Die Grundwasserverhältnisse werden nicht beeinflusst. Eine ausreichende Sickerfähigkeit ist gegeben. Das Niederschlagswasser kann vollständig auf dem Baugrundstück versickert werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
Stadtklima	<p>Auf Grundlage der Stadtklimaanalyse Mannheim 2010 nimmt das Plangebiet als bioklimatischer Ausgleichsraum eine wichtige Bedeutung ein. Die vorhandenen Ausgleichspotenziale sollen erhalten bleiben.</p> <p>Durch eine Überbauung des Geländes sowie die Fällung von Bäumen, können Auswirkungen auf das Stadtklima nicht ausgeschlossen werden. Daher wird mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen diesen Auswirkungen entgegengewirkt.</p> <p>Die vorgesehene offene Bebauung unterstützt die Ziele des Stadtklimas. Kleinräumige Austauscheffekte werden nicht wesentlich eingeschränkt.</p>
Stadtbild	<p>Ziel der Planung ist eine städtebauliche Neuordnung des Areals des ehemaligen Klinikums. Eine umfassende Umwandlung und Neuprägung des Quartiers ist damit unvermeidbar. Auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs wurde ein Konzept erarbeitet, dass eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die sich in den baulichen und gestalterischen Kontext des Stadtteils Waldhof einfügt.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Mensch	<p>Durch die Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, welcher der Nachfrage Rechnung trägt. Der daraus resultierende zusätzliche Verkehr wird als gering eingeschätzt. Mögliche Immissionen durch Verkehrslärm führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse.</p> <p>Andere Aspekte, wie die Luftqualität, werden durch die Planung nicht oder nur sehr geringfügig beeinflusst.</p>

Möglichen Konflikten, die insbesondere mit der baulichen Verdichtung zusammenhängen, wird mit den dargestellten Maßnahmen Abhilfe verschaffen. Weitere, vor allem erhebliche, Konflikte sind nicht zu erwarten.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE

7.1 Kinderfreundlichkeit- und Sozialverträglichkeitsprüfung (KSVP)

Mit der KSVP sollen die Belange von Kindern, Jugendlichen, Senioren und Behinderten erfasst und in den Entscheidungsprozess gebündelt eingebracht werden.

Das Planvorhaben befindet sich in einer integrierten innerstädtischen Lage, die bereits ausreichend erschlossen ist und keine Barrierewirkung aufweist. Somit sind die geplanten Wohnanlagen u.a. auch von Senioren und Behinderten gut erreichbar. Die vorliegende Planung würdigt die Belange der oben genannten Bevölkerungsgruppen, eine weiterführende KSVP ist nicht erforderlich.

Durch die Umnutzung wachsen Partizipationseffekte, die durch die unterschiedlichen Wohnformen begründet sind. Insgesamt ist das Potential der sozialen Teilhabe als ein weitgehend positives Merkmal des Planungsvorhabens als kinderfreundlich und sozialverträglich auch im Sinne des Gender Mainstreaming Gedankens zu erkennen, wobei aus dem Plan das Ziel der Familienfreundlichkeit weitgehend ablesbar ist.

7.2 Verkehr

Der mit der Planung begründete zusätzliche Verkehr wird keinen wesentlichen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen entlang der Wiesbadener Straße bzw. des Wetzlarer Winkels haben. Gemessen an den insgesamt rund 200 Stell- bzw. Parkplätzen (22 Stellplätze Reihenhäuser, ca. 140 Stellplätze Tiefgarage, 14 Stellplätze oberirdisch, ca. 30 öffentliche Parkplätze im Straßenverkehrsraum) die eingeplant sind, wird sich die Anzahl der Pkw im Quartier entsprechend erhöhen. Diese rund 170 zusätzlichen Fahrzeuge verteilen sich auf mehrere Teilflächen. Ein Zu- und Abfahren des neuen Wohngebietes ist aus mehreren Richtungen möglich, sodass von einer günstigen Verteilung der zusätzlichen Verkehrsmengen auszugehen ist.

Hinzukommen Verkehrsbewegungen durch vereinzelt Lieferverschick sowie durch die Abfallentsorgung, wobei sich dies in einem vernachlässigbaren Rahmen abspielen wird.

Dies führt zusammenfassend zu der Schlussfolgerung, dass sich hinsichtlich Verkehrsbelastung und damit auch der Verkehrssicherheit – gerade im Umfeld der Friedrich-Ebert-Schule besonders relevant – keine wesentlichen Auswirkungen ergeben. Ein durchgehend sicheres Queren der Straßen wird auch nach Umsetzung der Planung möglich sein.

Im Vergleich zur aufgegebenen Kliniknutzung kann sogar eine Reduzierung der Verkehrsbelastung angenommen werden, da mit dem entsprechenden Besucher-, Angestellten-, Liefer- und sonstigen Verkehr ein wesentlicher Teil der damals vorhandenen Verkehrsbelastung entfallen ist.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet kann an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden. Auswirkungen auf den Bestand sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

8 ABWÄGUNG

Mit der vorliegenden Planung werden mehrere städtebauliche Ziele verfolgt, die schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen zur Folge haben. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgend wird dargelegt, warum die vorgesehene Planung die beste Alternative darstellt und wie mit den unterschiedlichen betroffenen Belangen in der Abwägung umgegangen wird.

Mit dem Ziel einer kompakten und integrierten Stadtentwicklung im Innenbereich, soll der baulichen Entwicklung am Planstandort ein höheres Gewicht in der Abwägung beigemessen werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Umweltschutzes uneingeschränkt hintenan gestellt werden. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen unvermeidlichen Eingriffe sollen soweit möglich ausgeglichen werden. Nach Durchführung der Baumaßnahme soll einer mit dem Bestand vergleichbarer Umweltzustand vorliegen. Eine temporäre Verschlechterung durch den Abriss der bestehenden Gebäude und durch den Neubau wird im Sinne einer langfristigen Umweltperspektive als zumutbar angesehen.

8.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

8.1.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine gezielte Entwicklung einer standortbezogenen Folgenutzung handelt und die Stadt mit Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes die anzustrebende städtebauliche Entwicklung weitestgehend vorgibt, ist eine Alternativenprüfung bezüglich möglicher anderer Standorte zur Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich. Die Stadt hat, vor dem Hintergrund einer Stärkung der Wohnnutzung im Stadtteil Waldhof, mit Hilfe des städtebaulichen Wettbewerbs Zielvorgaben zur Stadtentwicklung gemacht. Eine andere Art und ein anderes Maß der baulichen Nutzung wird an diesem Standort grundsätzlich nicht angestrebt.

Bauliche Alternativen

Die möglichen baulichen Alternativen wurden im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs abgeprüft. Dabei kristallisierte sich heraus, dass die Grundidee einer kleinteiligeren Struktur (Einfamilienhäuser) in Richtung Rüsselsheimer Straße und eine lockere und offenere bauliche Struktur (Mehrfamilienhäuser) entlang der Wiesbadener Straße und des Wetzlarer Winkels ein harmonisches Einfügen in den Bestand am ehesten gewährleisten kann. Mit dem Siegerentwurf und dem zweitplatzierten Entwurf verfolgten zwei von sechs Wettbewerbsbeiträgen diese städtebauliche Leitidee.

Im Zuge der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs wurde die städtebauliche Leitidee des Wettbewerbsergebnisses nochmals bestätigt und die Gewichtung zwischen der kleinteiligeren und der offenen Struktur optimiert. Bauliche Alternativen die hiervon wesentlich abweichen, sind daher nur unter Aufgabe dieser Leitidee denkbar.

8.1.2 Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58/1 aus dem Jahr 1961 bietet keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Wohnbauentwicklung. Der städtebauliche Entwurf kann auf der vorhandenen Rechtsgrundlage nicht realisiert werden.

8.1.3 Nullvariante

Bei der Ermittlung der Umweltbelange wurde als Ausgangslage der Zustand vor Abriss der Gebäude des ehemaligen Klinikums herangezogen. Bei der Betrachtung einer Nullvariante für die Abwägung soll der aktuelle bauliche Zustand des Baugrundstückes berücksichtigt werden.

Die alten baulichen Anlagen wurden vollständig abgerissen. Im Zuge des Abrisses konnte der überwiegende Teil des Baumbestandes nicht erhalten werden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die heute vorhandene Brachfläche mit konstant zunehmender Verbuschung erhalten bleiben. Eine anderweitige bauliche Nutzung stünde nicht in Aussicht.

Um die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, würde die Wohnbaulandentwicklung – wenn keine anderen innerstädtischen Brach- oder Konversionsflächen kurzfristig zur Verfügung stehen – möglicherweise an die Peripherie in ökologisch wertvollere Gebiete rücken. Der möglichen positiven Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet, steht eine Beanspruchung anderer – eventuell wertvollere – Naturbereiche gegenüber. Gesamtstädtisch betrachtet würde dies der Zielvorgabe der Innenentwicklung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden zuwiderlaufen.

Darüber hinaus wäre im Rahmen der Nullvariante jede Möglichkeit genommen, im Stadtteil Waldhof einen markanten Identifikationspunkt zu schaffen, der eine Aufwertung des Quartiers einleiten könnte. Eine nicht bzw. kaum nutzbare Freifläche würde eher eine weitere Abwertung des Gebietes zur Folge haben.

8.1.4 Fazit

In der zusammenfassenden Betrachtung können zwei wesentliche Aspekte festgehalten werden. Die angestrebte bauliche Entwicklung ist mit Blick auf eine Förderung der Innenentwicklung und damit u.a. auch Schutz ökologisch wertvoller Bereiche in anderen Teilbereichen der Stadt zwingend geboten. Städtebauliches Ziel der Stadt ist die Aufwertung und Stabilisierung des Wohnumfelds im Stadtteil Waldhof.

Das zu realisierende baulich-räumliche Konzept resultiert aus einem iterativen Abstimmungs- und Entwurfsprozess und stellt eine städtebauliche Optimierung unter Beachtung der unterschiedlichen Fachthemen dar.

8.2 Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind und die Umweltbelange sowie die sonstigen Belange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans kristallisierten sich mehrere planungsrelevante Kernthemen heraus, die als Abwägungsbelang ein besonderes Gewicht haben und daher in der Begründung nachfolgend näher beleuchtet werden. Es wird dargelegt, wie der unvermeidbare Konflikt zwischen verschiedenen Belangen gelöst wurde.

Dies betrifft in erster Linie die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Wasser. Diese erfahren mit Umsetzung der Planung wesentliche Eingriffe, welche nur im Rahmen der Nullvariante (siehe oben) vermeidbar wären.

Mit der Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans durch die Zurücknahme des privaten Fuß- und Radwegs zwischen Planstraße A und dem Fußweg westlich des Seniorenzentrums, wurde die städtebauliche Qualität des Entwurfs hinsichtlich der Ansprüche von Fußgängern und Radfahrern verändert. Hierauf wiesen insbesondere der ADFC sowie die Aktionsgemeinschaft Barrierefreiheit sowie der BBSV während der erneuten Beteiligung hin.

8.2.1 Thema: Tiere und Pflanzen

Die Planung greift weitgehend in das vorhandene Habitat für Tiere und Pflanzen ein. Dies liegt einerseits an den umfangreichen bestehenden baulichen Anlagen, die abgerissen wurden und andererseits an der Umstrukturierung des Plangebietes hin zu einem Wohngebiet. Ein Erhalt der vorhandenen Strukturen ist bei so einer umfassenden Transformation einer innerstädtischen Fläche nur sehr eingeschränkt möglich.

Mit Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der vorhandene Umweltzustand nach Durchführung der geplanten Baumaßnahme wiederhergestellt werden. Möglicherweise kann damit sogar eine Aufwertung des Geländes erzielt werden.

Konkrete Festsetzungen zur Sicherung der Konfliktbewältigung

- Reduzierung der überbaubaren Fläche mit einem Abflussbeiwert von 0,5 bei Wegen, Zufahrten und sonstigen Befestigungen. Abweichend gilt für Fußwege ein max. Abflussbeiwert von 0,7.
- Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 30 cm Substratstärke bzw. 60 cm / 120 cm bei Gehölzpflanzungen und Bäumen
- Extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 15 cm.
- Pflanzung von mind. 52 Bäumen entlang der Straßenverkehrsflächen sowie im Innenbereich u.a. auch auf der Tiefgaragenfläche.

8.2.2 Thema: Boden

Bei Durchführung der Planung lassen sich eventuell vorhandenen Verunreinigungen oder auch Kampfmittel beseitigen. Unter abfalltechnischen Gesichtspunkten verbessert sich somit die Bodenqualität.

In Gegenüberstellung zwischen dem Bestand (vor Abriss des Klinikums) und der geplanten städtebaulichen Situation und unter Anwendung der festgesetzten Maßnahmen (siehe unten), werden sich hinsichtlich des Grades der Bodenversiegelung in der Summe kaum Veränderungen einstellen.

Konkrete Festsetzungen zur Sicherung der Konfliktbewältigung

- Reduzierung der überbaubaren Fläche mit einem Abflussbeiwert von 0,5 bei Wegen, Zufahrten und sonstigen Befestigungen. Abweichend gilt für Fußwege ein max. Abflussbeiwert von 0,7.
- Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 30 cm Substratstärke bzw. 60 cm / 120 cm bei Gehölzpflanzungen und Bäumen

8.2.3 Thema: Wasser

Mit Durchführung der Planung kann eine ordnungsgemäße Versickerung sichergestellt werden, welche die technischen und abfallrelevanten Versickerungsaspekte berücksichtigt. Ein schädlicher Einfluss auf das Grundwasser durch eine Versickerung über eventuell verunreinigten Boden, kann damit ausgeschlossen werden.

Konkrete Festsetzungen zur Sicherung der Konfliktbewältigung

- Extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 15 cm.

Festsetzungen ergeben sich in diesem Zusammenhang nur für das Mindestmaß der Dachbegrünung, da diese für die Vorbehandlung und Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers zwingend erforderlich ist. Das Niederschlagswasser soll nach der Vorbehandlung in unterirdischen Rigolenboxen versickert werden. Die Lage und Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Auf Ebene des Bebauungsplans kann dies nicht abschließend bestimmt werden.

8.2.4 Thema: Zurücknahme Fuß- und Radweg

Aus der heutigen städtebaulichen Situation bzw. Grundstückseinteilung ergibt sich keine Durchlässigkeit zwischen der Wiesbadener Straße und der Rüsselsheimer Straße, weder für MIV, noch für Fußgänger und Radfahrer. Die einzige Verbindung an dieser Stelle stellt ein öffentlicher Fußweg vom Wetzlarer Winkel zur Rüsselsheimer Straße sicher. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Planung, insbesondere durch Planstraße A, erfährt die bestehende Netzqualität im Verkehrssystem eine erhebliche Verbesserung, da hierdurch eine direkte Verbindung zwischen der Wiesbadener Straße und dem Wetzlarer Winkel entsteht.

Der geplante private Fuß- und Radweg von Planstraße A zum bestehenden Fußweg (zwischen privaten Parkplatz und Seniorenzentrum) würde eine zusätzliche, aber nicht zwingend notwendige, Verbesserung der Vernetzungsqualität darstellen. Für die Allgemeinheit hätte dies kaum eine Bedeutung, da sich der Nutzerkreis weitestgehend auf die zukünftigen Bewohner der Reihenhäuser entlang der Stichstraße beschränken dürfte. Die Umsetzung des Fuß- und Radweges würde mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 250 m² einhergehen. Dies ist mit einer entsprechenden Einschränkung der Bodenfunktionen und einem zusätzlichen baulichen Aufwand verbunden.

Der geringe zusätzliche Nutzen rechtfertigt nicht die erhöhten Kosten (Bodenversiegelung und baulicher Aufwand), die mit der Herstellung des Fuß- und Radweges verbunden wären, zumal der alternative (aber längere) Weg über Planstraße A zumutbar ist.

8.3 Zusammenfassende Darstellung der Abwägung

Mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung wird in den vorhandenen innerstädtischen Naturraum eingegriffen. Dies hat in erster Linie negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Wasser. Es handelt sich dabei nicht um unerwartete Auswirkungen, sondern um solche, die im Rahmen einer Innenentwicklung weitestgehend üblich und unumgänglich sind. Aufgrund des hohen Gewichts, dass dem Ziel der Innenentwicklung beigemessen wird, werden die mit der Bebauung verbundenen Konflikte mit den oben genannten Schutzgütern grundsätzlich als zumutbar eingeschätzt.

Die nachhaltige Bedeutung eines innerstädtischen Ökosystems mit Ausgleichspotenzialen für die angrenzenden baulichen Nutzungen soll dabei vollumfänglich berücksichtigt werden. Damit wird nicht nur den Erhaltungsansprüchen der Schutzgüter selbst Rechnung getragen, sondern auch Synergien mit der Wohnnutzung erzeugt. Diese profitiert im beträchtlichen Maße von einer guten Durchgrünung, einem möglichst geringen Versiegelungsgrad sowie einer ordnungsgemäßen Versickerung.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird ausgewogenes Verhältnis zwischen der Nachfrage nach Bauland und den Umweltschutzziele im Innenbereich öffentlich-rechtlich abgesichert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

9 PLANVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR: 58.42

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Der FNP wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, da die Inhalte des Bebauungsplans von den Darstellungen des FNP abweichen.

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 58.42 „Ehem. Klinikum Ost“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58/1 vollständig.

9.1 Anwendungsvoraussetzung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfasst nur solche Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Erfasst werden auch die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen. In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB zu bewerten sind sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Das Plangebiet ist als Innenbereichsfläche i.S.v. § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich um eine Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt. Die Grenze der Grundfläche (20.000 m²) nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird mit einer Baugrundstücksgröße von rund 14.000 m² weit unterschritten. Mit der Planung wird darüber hinaus kein Vorhaben begründet, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. § 3a UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG).

9.2 Verfahrensablauf

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen sogenannten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB. Das Verfahren zu diesem Bebauungsplan sieht einen Beteiligungsschritt (Behörden- und Bürgerbeteiligung) vor.

Dem formalen Beteiligungsschritt vorgeschaltet war eine informelle Planungsinformation der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Inhalt der Planungsinformation war eine zusammenfassende Darstellung des Wettbewerbsergebnisses und der daraus abgeleiteten städtebaulichen Planung. Die im Rahmen der informellen Planungsinformation eingegangenen Äußerungen wurden inhaltlich gewürdigt und spiegeln sich im Bebauungsplan wider.

Mit in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplans, tritt der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich außer Kraft. Eine zusammenfassende Erklärung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der chronologische Verfahrensablauf stellt sich wie folgt dar:

1	Anlass der Planung Aufgabe des ehemaligen Klinikums	2009
2	Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs Versand der Auslobung Preisgerichtssitzung Feststellung des Siegerentwurfs (GJL Architekten)	07.12.2012 bis 08.02.2013
3	Informelle Planungsinformation	
3.1	Öffentliche Bekanntmachung	21.11.2013
3.2	Bürgerbeteiligung	25.11.2013 – 06.12.2013
3.3	Beteiligung der Behörden, TöB und sonstigen Stellen	18.11.2013 – 10.01.2014
4	<u>Beschluss:</u> Aufstellungsbeschluss Billigungsbeschluss Auslegungsbeschluss	21.10.2014
4.1	Öffentliche Bekanntmachung	30.10.2014
4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10.11.2014 – 09.12.2014
4.3	Beteiligung der Behörden, TöB und sonstigen Stellen	05.11.2014 – 09.12.2014
5	Erneute Beteiligung	
5.1	Öffentliche Bekanntmachung	05.03.2015
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	13.03.2015 – 27.03.2015
5.3	Beteiligung der Behörden, TöB und sonstigen Stellen	10.03.2015 – 27.03.2015
6	Zweite erneute Beteiligung	
6.1	Öffentliche Bekanntmachung	19.11.2015
6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	30.11.2015 – 14.12.2015
6.3	Beteiligung der Behörden, TöB und sonstigen Stellen	20.11.2015 – 15.12.2015
7	<u>Beschluss:</u> Satzungsbeschluss	
7.1	Öffentliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	

10 MASSNAHMEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

10.1 Bodenordnung

Die für die Bildung der neuen öffentlichen Flächen erforderliche Grundstücksregelung erfolgt über einen Fortführungsnachweis

10.2 Kosten

Der Stadt Mannheim entstehen durch die Planung und Durchführung der Baumaßnahme keine Kosten. Die mit dem Vorhaben verbundenen Kosten werden von einem privaten Investor übernommen.

11 RECHSTGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung

(PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 29, 96 und 103 geändert sowie §§ 102 a bis 102 d neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (GBl. | S. 1147).

Landesnaturenschutzgesetz

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl.2015 | S. 585).

Baumschutzsatzung

der Stadt Mannheim in der Fassung vom 26. November 1996.

12 VERZEICHNIS DER GUTACHTEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN

1	Gesamtplan (Städtebaulicher Rahmenplan)	03.06.2014
2	Artenschutzrechtliche Prüfung auf dem Areal der ehemaligen III. Medizinischen Klinik in Mannheim	27.06.2014
3	Umwelttechnischer Bericht - Bodenverunreinigungen	09.05.2012
4	Geotechnischer Bericht – Beurteilung der Versickerungsfähigkeit	02.04.2014
5	Multitemporale Luftbildauswertung (Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart)	23.07.2013
6	Studie zu Versickerungsmöglichkeiten des alten Klinikums Mannheim	14.05.2014, aktualisiert am: 20.04.2015
7	Nicht offener städtebaulicher Wettbewerb „Klinikum Ost, Mannheim“ – Protokoll zur Preisgerichtssitzung vom 8. März 2013	keine Datum
8	Stadtklimaanalyse Mannheim 2010	05.07.2010