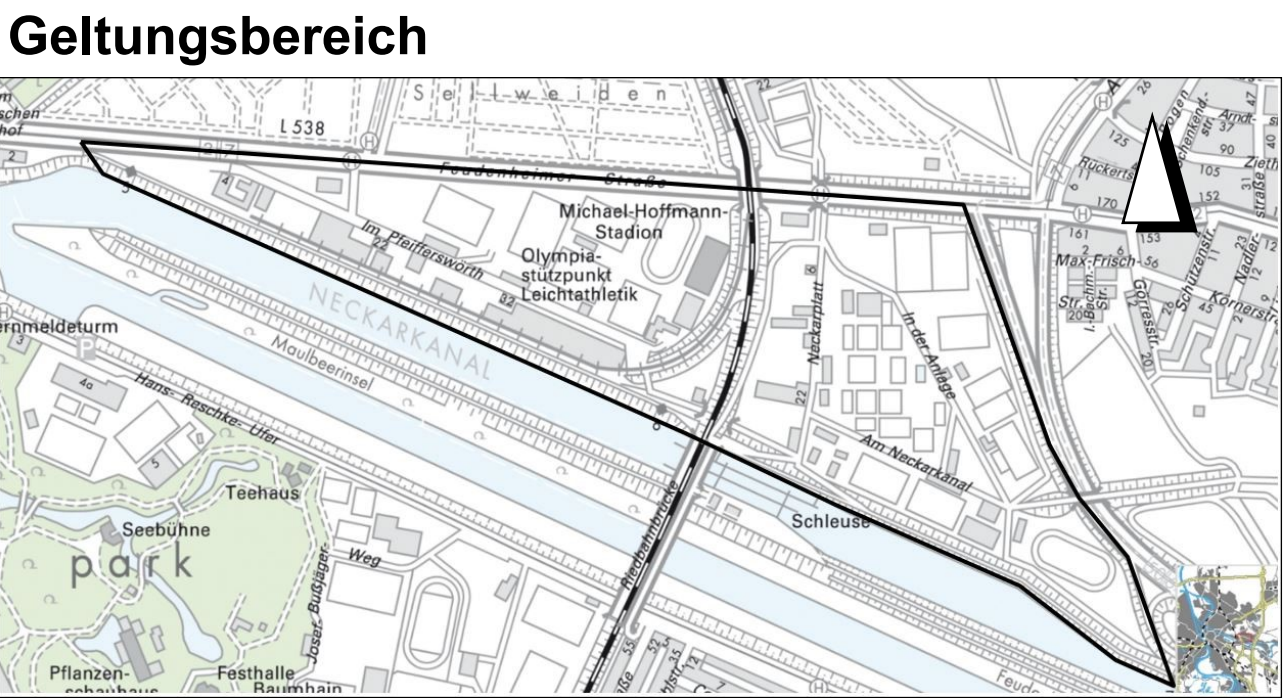


Bebauungsplan Nr. 32.37

“Sportpark“

In Mannheim  
Neckarstadt-Ost/ Feudenheim



Das Plangebiet liegt in den Stadtbezirken Neckarstadt-Ost und Feudenheim. Es wird durch die Bahntrasse der Riedbahn in einen Westteil (Teilgebiet Pfeifferswörth) und einen Ostteil (Teilgebiet Neckarplatt) gegliedert.

Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt ca. 51 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Feudenheimer Straße
- im Osten durch die Banater Straße
- im Süden durch den Neckarkanal
- Im Westen durch das Grundstück mit der Flurstücknummer 3310-524/23

**Gegenwärtige Nutzung im Plangebiet**



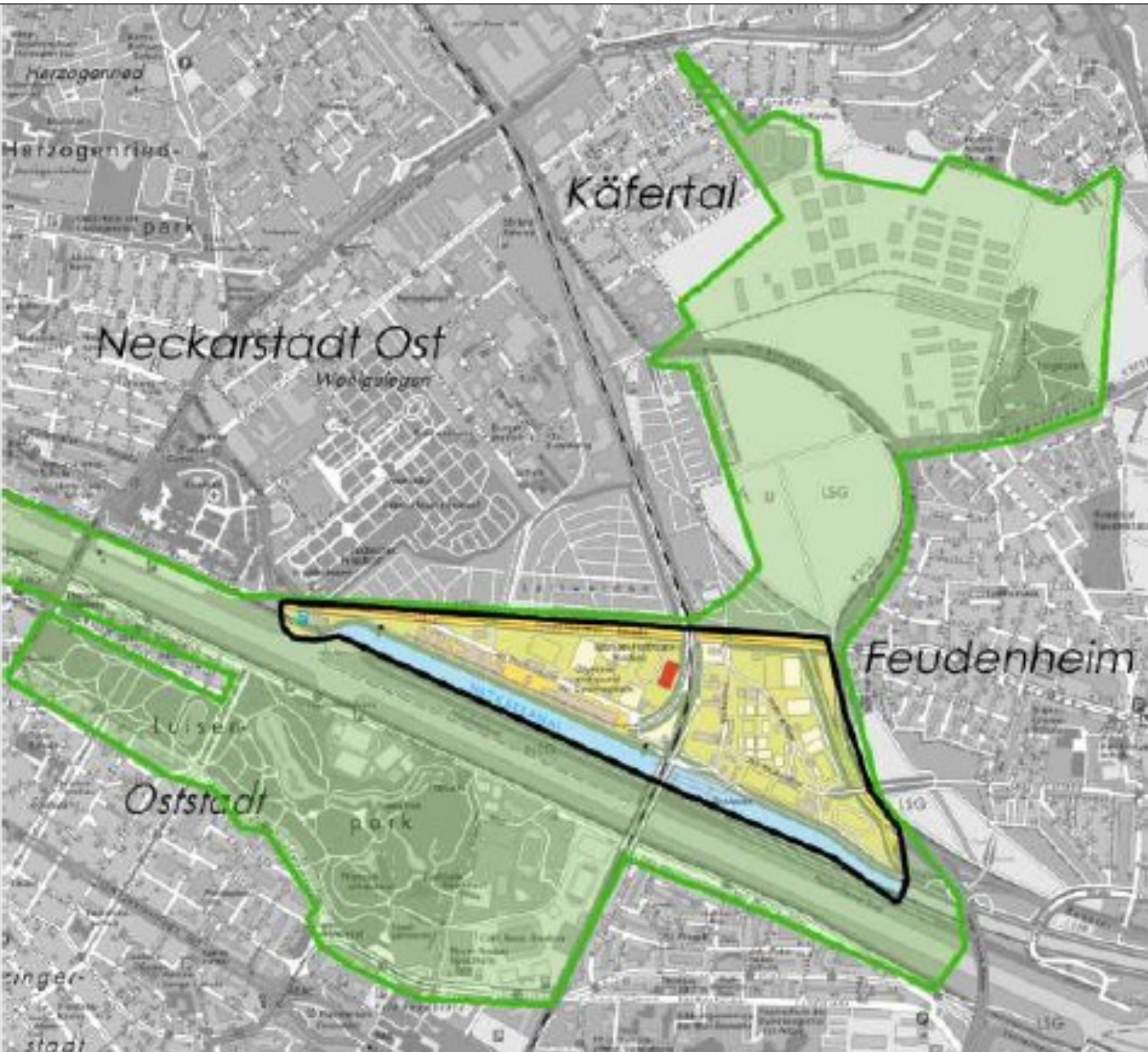
Im Plangebiet Sportpark Mannheim finden sich Teilbereiche mit unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Es ist vor allem im nördlichen und östlichen Teil durch Vereine mit Sportnutzungen geprägt. Daneben bestehen auch gewerbliche Nutzungen, Gastronomie sowie vereinzelt kleinteiliges Wohnen.

Der westliche Gebietsteil rund um die Straße „Im Pfeifferswörth“ wird schwerpunktmäßig durch Gewerbe- und Sportnutzung geprägt.

Hinsichtlich der Flächenanteile dominiert die Sportvereinsnutzung vor der gewerblichen Nutzung.

**Anlass der Planung**

Der Sportpark bildet das räumliche Bindeglied zwischen dem von Norden ankommenden Grünzug Nordost und dem Freiraum des Neckarvorlands sowie dem Luisenpark im Süden.



Das Gebiet weist zahlreiche Potentiale zur Förderung und Weiterentwicklung von leistungssportlichen Nutzungen und für nachgefragte Freiraumnutzungen ohne Vereinsbindungen auf. Die Westspitze des Gebiets ist für das Cluster Gesundheitswirtschaft und Gesundheitsforschung der Stadt Mannheim vorgesehen. Zusammen mit dem Land Baden-Württemberg ist beabsichtigt, hier die notwendigen Erweiterungsflächen für den MMT (Mannheim Medical Technology) Campus Teil 5 zu schaffen. Teilweise bestehen im Plangebiet städtebauliche Missstände wie Leerstand oder dem Gebietscharakter widersprechende Nutzungen.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamstädtbauliche Nutzungskonzeption geschaffen werden.

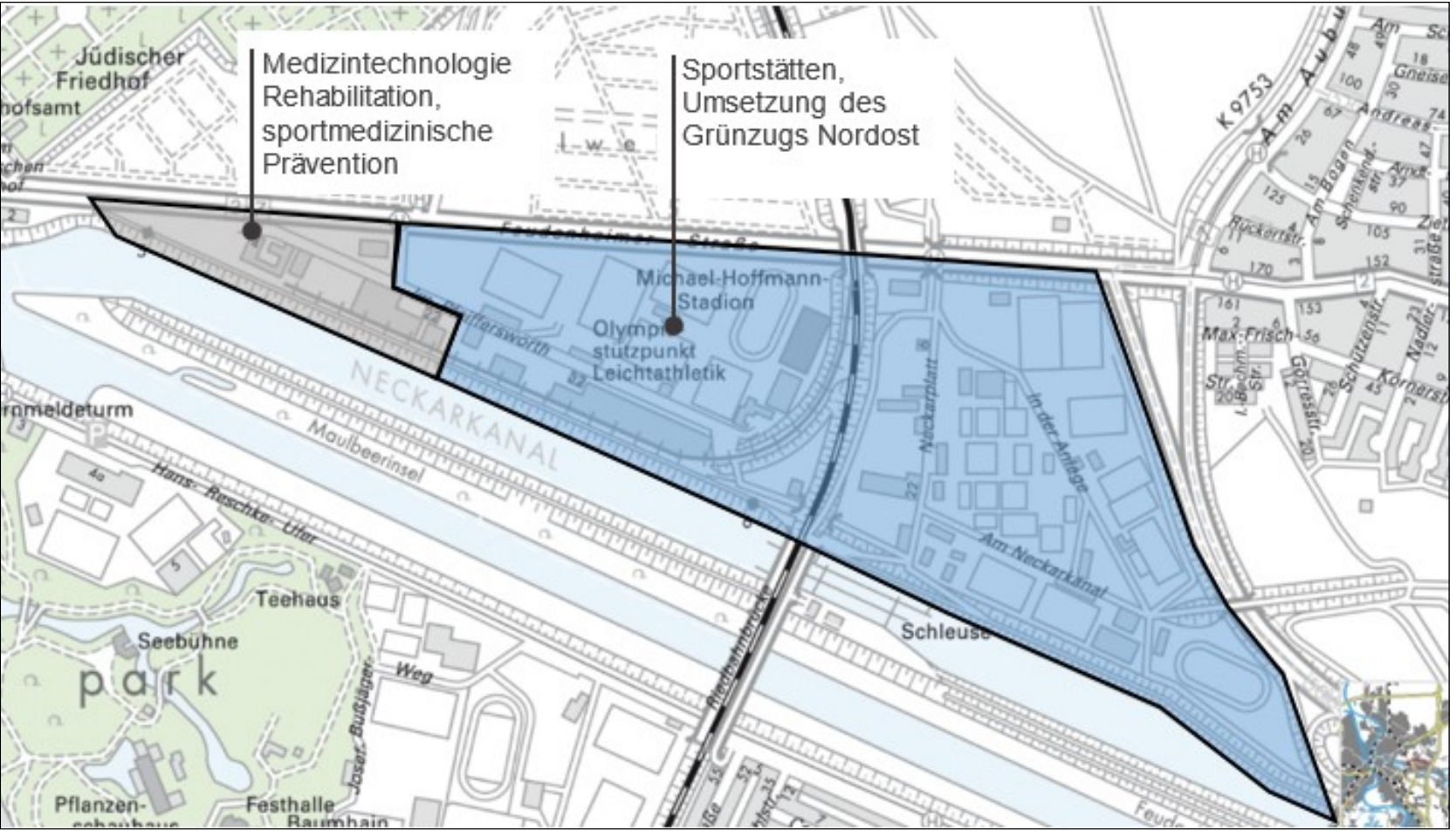
**Ziele und Inhalte der Planung**

Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen sollen als Sondergebiete, z.B. für Sport oder Gesundheitswirtschaft, Medizin oder Forschung festgesetzt werden . Alternativ sind auch gewerbliche Bauflächen hierfür denkbar. Daneben werden v.a. öffentliche, ggf. auch private Grünflächen und die notwendigen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die möglichen Potenziale zur landschaftlichen Vernetzung mit den benachbarten Gebieten werden weiterentwickelt.

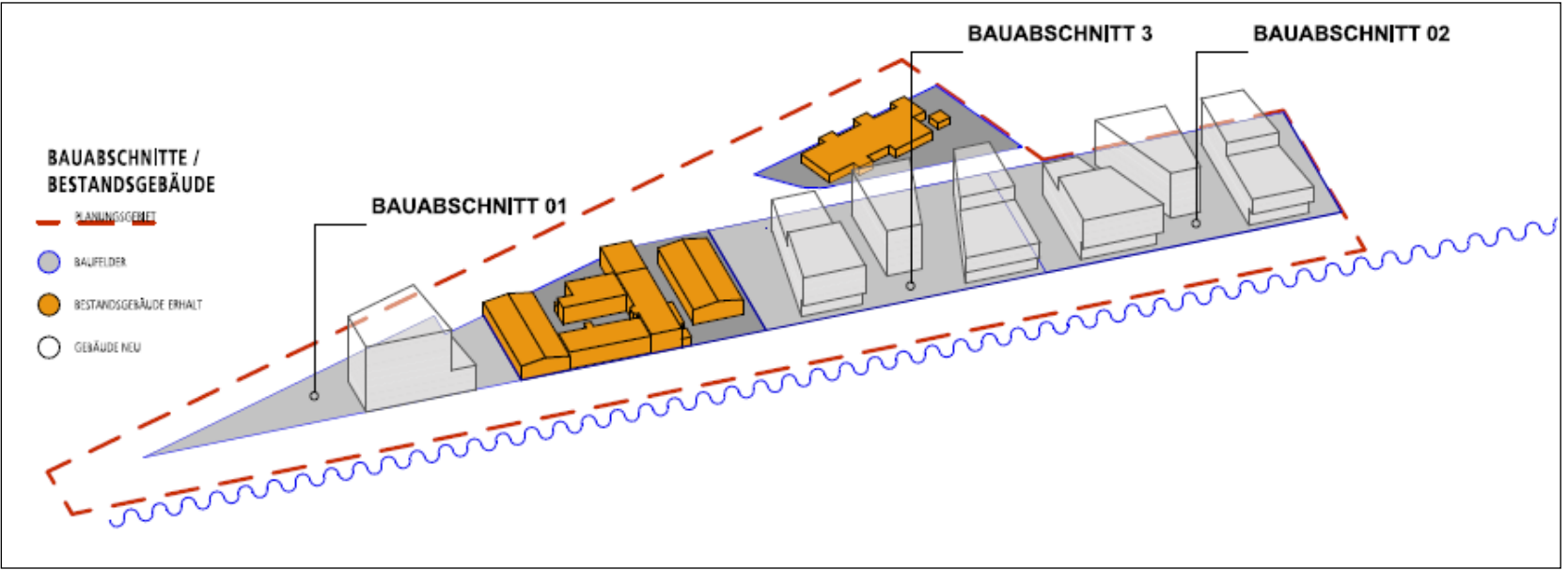
Hierzu zählen eine verbesserte Zugänglichkeit zum Neckar mit Fortführung von Fußwegen am Fluss sowie die quartiersinterne kleinräumliche Vernetzung. Impulse für die quartiersinterne Entwicklung gehen hierbei auch von der Umsetzung der Radschnellwege Mannheim- Darmstadt und Mannheim-Heidelberg aus, die in Nord-Süd– bzw. Ost-West-Richtung durch das Plangebiet führen werden.

Eine intensivere Bebauung des Gebietes wird mit Ausnahme des westlichen Teils für die Gesundheitswirtschaft nicht angestrebt. Der augenblickliche Charakter des geschlossenen Gewerberiegels im Osten soll langfristig einer aufgelockerten und durchgrünten Bauweise weichen. Ansiedlungen und Erweiterungen von nicht mit der Entwicklung des Gebietes zum Sportpark konformen Gewerbebetrieben werden nicht beabsichtigt. Die vorhandenen Gewerbebetriebe genießen allerdings Bestandschutz. Das vorhandene Sportcluster, das sich aus Sportvereinen und sportaffinem Gewerbe bildet, soll langfristig erhalten und gefördert und entwickelt werden.



Nutzungskonzept Sportpark

Die vorhandene Nutzungsstruktur in der Westspitze des Plangebiets bietet für den geplanten MMT-5-Campus mit der räumlichen Abfolge der Nutzungen „Sport und Freizeit“, „Gesundheitsdienstleistungen“ (gewerblich-professionelle Prävention und Rehabilitation) und „Gesundheitstechnologie“ (Entwickler und Hersteller von Gesundheitstechnologien zur Prävention und Rehabilitation) ideale Voraussetzungen. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universitätsmedizin Mannheim und dem bereits bestehenden MMT-Areal. Damit liegen insgesamt sehr gute strukturelle Voraussetzungen für diese Entwicklung sowie eine gute Flächeneignung vor.



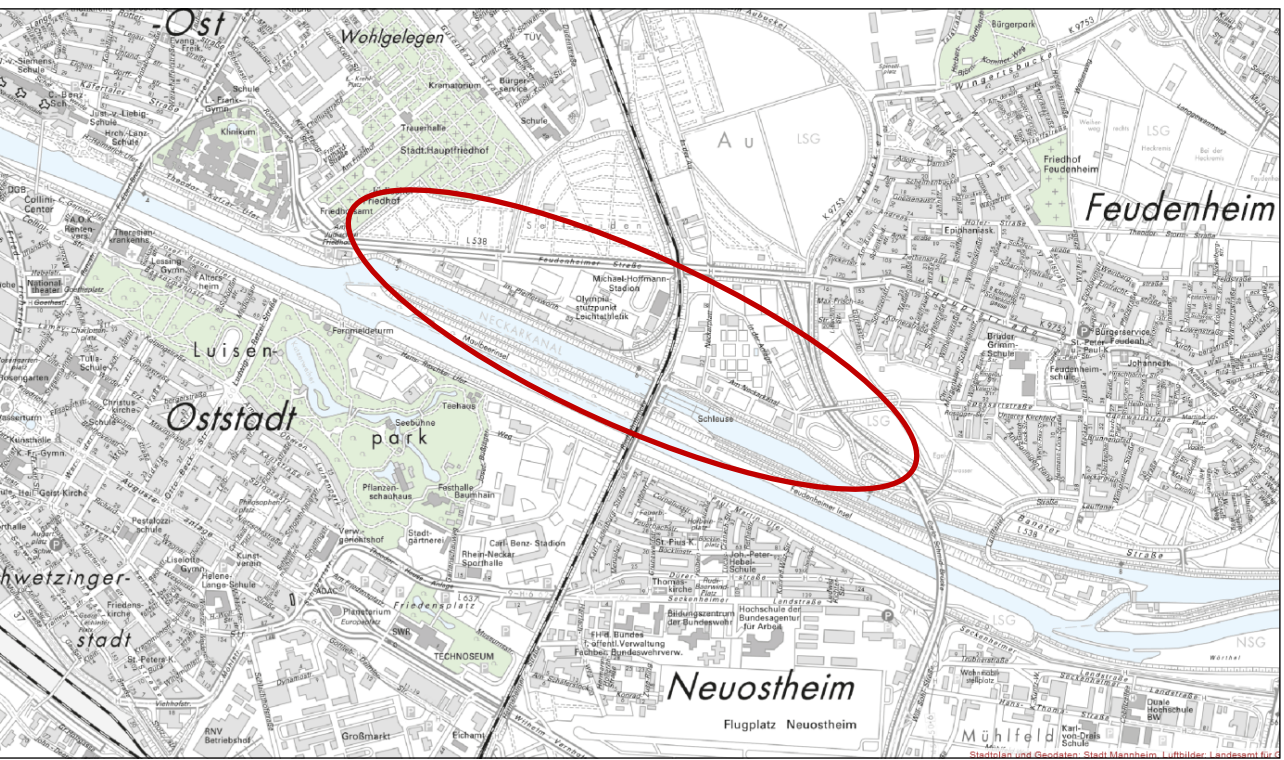
Nutzungskonzept MMT-5 Campus

**Erschließung des Plangebietes**

Die unmittelbar erreichbaren Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind die Stadtbahnhaltestellen „Pfeifferswörth“ und „Neckarplatt“ in der Feudenheimer Straße.

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr durch die Straßen „Im Pfeifferswörth“, „Neckarplatt“, „In der Anlage“ und „Am Neckarkanal“ erschlossen. Planungs- und Umbaumaßnahmen sind teilweise abgeschlossen. Unter anderem wurden fahrbahnbegleitende KFZ-Stellplätze geschaffen. Die Straße „Neckarplatt“ wurde zur Fahrradstraße umgebaut. Weiter gibt es verschiedene Wegeverbindungen für den Fuß- und Radwegeverkehr. Diese sind derzeit mehrheitlich in schlechter Qualität. Aufgrund ihrer überörtlichen Verbindungsfunktion ist eine Aufwertung und Sicherung erforderlich.

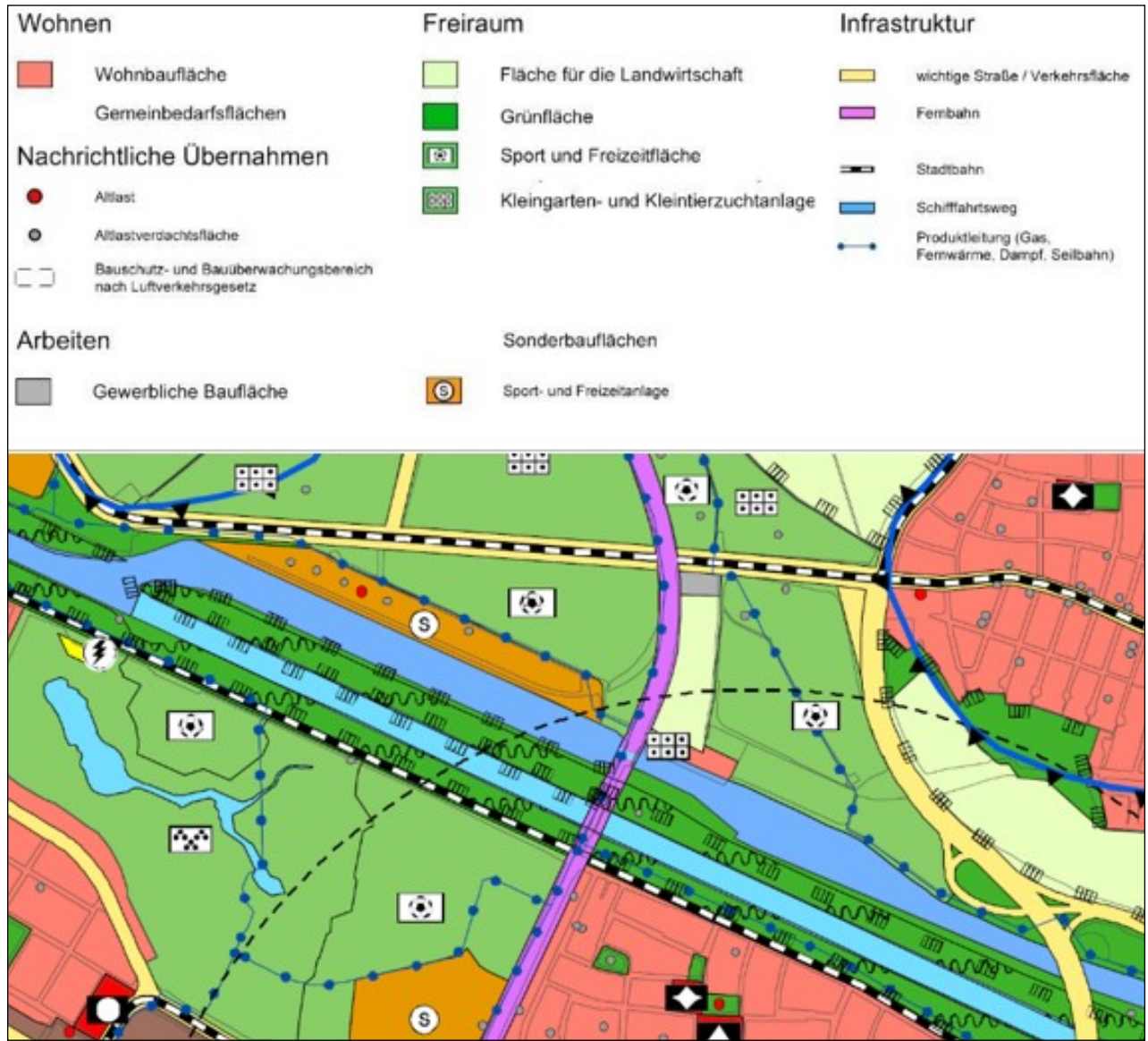
Mit dem Bebauungsplan erfolgen die notwendigen planungsrechtlichen Flächensicherungen für die Verkehrsanlagen .



Lage im Stadtgebiet

**Übergeordnete Planungen**

Der einheitliche **Regionalplan Rhein-Neckar 2020** steht der Planung nicht entgegen. Die Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans erfordern ggf. eine Änderung des **Flächennutzungsplans**. Inhaltlich und verfahrensseitig zuständig ist der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim 2015/2020

**Bebauungsplanverfahren**

Zur Umsetzung der Planung ist die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vorgesehen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Alle relevanten Umweltbelange wie z.B. Artenschutz, Natur- u. Landschaftsschutz, geschützte Biotope, Baumbestand, Natura 2000-Gebiete usw. werden berücksichtigt.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte und zu erwartender Entwicklungsgeschwindigkeiten ist vorgesehen, den Westteil des Geltungsbereichs für die Entwicklung MMT-Campus nach der frühzeitigen Beteiligung in einem eigenständigen Bebauungsplan(verfahren) weiterzuführen.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Vom 22.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023**

