

Begründung des Bebauungsplanes

Räumlicher Geltungsbereich

Von der Maßnahme betroffen ist das gesamte Quadrat B 4.

Gegenwärtige Nutzung

Die Grundstücke auf dem Quadrat B 4 sind teilweise bebaut und können als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Die Bebauung an der Westseite und an der Ostseite des Quadrates beherbergt Einrichtungen der Verwaltung (Büro, Museum, Fachhochschule usw.) auf den bebauten Grundstücken an der Nord- und Südseite stehen Wohnhäuser. An der Nordostecke befinden sich ein Kinderspielplatz und an der Südostecke ein Denkmal. Für beide Einrichtungen müssen - der Bedeutung entsprechend - angemessene Standorte gefunden werden, da die beabsichtigte Wohnbebauung beide Flächen beanspruchen wird.

Das Wohnhaus B 4, 8 und das ehemalige Bankgebäude B 4, 9, 10 und 10 a stehen unter Denkmalschutz. Ferner liegt unter dem ehemaligen Gebäude B 4, 2 ein großer Gewölbekeller, der als Restbestand des Palais des Freiherrn von Dalberg - 1730 erbaut und 1871 bis auf die Grundmauern abgebrochen - ebenfalls als Kulturdenkmal eingestuft ist.

Das Quadrat B 4 grenzt unmittelbar an die Jesuitenkirche, die das bedeutendste barocke Kirchenbauwerk im südwestdeutschen Raum darstellt. Es liegt zusätzlich im Umgebungsbereich des ehem. Zeughauses, heute Reiß-Museum.

Diese Gebäude sind eingetragene Kulturdenkmale (§ 34 Badische Landesbauordnung und § 34 (1c) DSchG).

Alle baulichen Maßnahmen im Umgebungsbereich der eingetragenen Kulturdenkmale sind ebenfalls denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und frühzeitig mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen (§ 15 Abs. 3 DSchG).

Archäologische Belange

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DSchG wird hingewiesen.

Ziele und Zwecke der Planung

Angesichts des großen Fehlbestandes an Wohnungen in Mannheim hat am 16.2.1981 der Gemeinderat beschlossen, den städt. Grundbesitz in B 4 an einen Bauträger zur Errichtung von Wohnungen abzugeben. Das Quadrat soll als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, d. h. nach § 4 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen werden. (U. a. sind in einem solchen Gebiet auch kulturelle Anlagen zulässig.)

Die Gebäude können je nach Lage 4 - 5-geschossig mit ausbaufähigem Dach errichtet werden. (Entsprechend wird die maximale Traufhöhe festgesetzt.)

Die Bebauung des Quadrates wird an der Nordseite und der Westseite durch eine Baulinie fixiert, die übrigen Blockseiten durch eine Baugrenze. Der Hofbereich der Bebauung wird durch eine Baugrenze festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 1,0 und die Geschößflächen-
zahl (GFZ) auf 2,4 festgelegt. Die zulässige Geschößflächenzahl
kann entsprechend der Flächen notwendiger Garagen, die unter der
Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, jedoch max. nur um
1,0 (§ 21 a, Abs. 5 BauNVO). Für die bestehende Bebauung wird die
vorhandene GRZ und GFZ festgeschrieben.

Die hervorragende Lage in der Innenstadt in unmittelbarer
Nähe zu allen öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsstandorten,
die Nachbarschaft zur Grünanlage Schillerplatz und der Standort
in einem Teil der Innenstadt, der durch historische Gebäude und
kulturelle Einrichtungen wie Jesuitenkirche, Schloß und Reißmu-
seum besonders ausgezeichnet ist, garantieren eine hohe Wohnqua-
lität und rechtfertigen eine hochwertige Ausnutzung des Grund-
stückes, die über die Höchstwerte nach § 17, Abs. 7 BauNVO hin-
ausgeht.

Entsprechend der vorherrschenden Dachformen der Nachbarbebauung
werden Satteldächer vorgeschrieben. Falls dennoch Flachdächer
(z. B. bei der Überbauung des Erdgeschosses) verwendet werden,
müssen diese zu 80 % ihrer Fläche bepflanzt und als Grünflächen
unterhalten werden. Ebenso sollten nicht überbaute Grundstücks-
flächen, soweit sie nicht für Erschließung benötigt werden, als
Grünflächen angelegt und gepflegt werden.

Bedingt durch die evtl. notwendig werdenden konstruktiven Maß-
nahmen bei der Überbauung des Kellers können die Gebäude an der
Ostseite des Quadrates (Schillerplatz) im Bereich der Bebauung
V + D um max. 1,50 m in den Straßenraum vorgeschoben werden.

Vom Schillerplatz aus wird ein Zugang zum Museumsbereich an der
Westseite des Quadrates vorgesehen.

Bestehende Bebauungspläne und Flächennutzungsplan

Seit 18.3.1966 besteht für das Quadrat B 4 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Er weist das Quadrat als "Sondergebiet Universität" für wissenschaftliche Einrichtungen aus. In Abänderung dieses Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanentwurfs des Nachbarschaftsverbandes von 1982 soll das Quadrat künftig als besonderes Wohngebiet dargestellt werden.

Grundbesitzverhältnisse

Die von der Maßnahme betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Mannheim.

Die Grundstücke Flst.Nr. 2146, 2155, 2156 und 2157 sind in Privatbesitz.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebiets erfolgt über die Aulastrasse, Schillerstrasse, Ludwigstrasse und Ifflandstrasse.

Die durch die Neubebauung notwendig werdenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage (ca. 110 Stellplätze) mit der Zufahrt von der Ludwigstrasse (Kalte Gasse) untergebracht werden.

Wajenski

Anlage 1 zur
Begründung des verbindl. Bauleitplanes

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung voraussichtlich entstehenden überschlägig ermittelten Kosten.

Hochbauamt:

Umsetzung Kabelverteiler ca. 10.000 DM

Stadtwerke Mannheim AG

Wasserleitung ca. 60.000 DM

Gasleitung ca. 35.000 DM

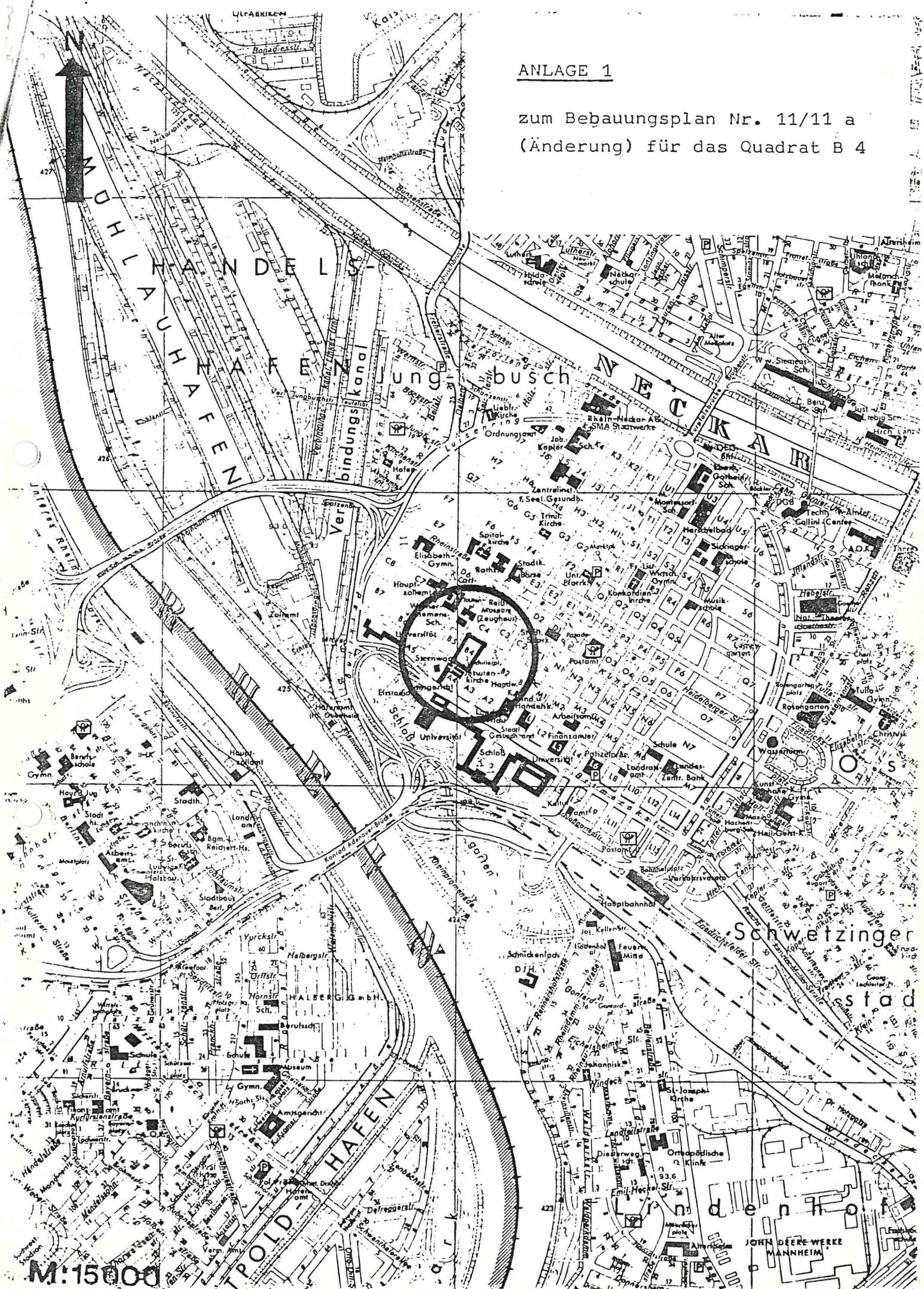
Elektr. Stromversorgung ca. 55.000 DM

ca. 160.000 DM

Ein Teil der Kosten wird gemäß der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsbeitrages von den Anliegern getragen werden.

ANLAGE 1

zum Bebauungsplan Nr. 11/11 a
(Änderung) für das Quadrat B 4



M:15000