

Bebauungsplan Nr. 11/25 für
das Quadrat H 2 in der Mann-
heimer Innenstadt

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Der von der Maßnahme betroffene Baublock ist teilweise bebaut. Es handelt sich dabei überwiegend um Altbebauung. Die Grundstücke H 2, 2, 3, 12 und 13 sind in städtischem Besitz und werden zur Zeit als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Das Quadrat H 2 grenzt mit der Süd- und Ostseite an die Jungbusch- bzw. Marktstraße mit überwiegender Geschäfts- und Büronutzung in den Erdgeschosszonen. Die Jungbuschstraße kann aufgrund der kleinteiligen Nutzungsvielfalt als Kleinzentrum für den Nordwestquadranten gewertet werden. Die Marktstraße liegt noch ganz im Einzugsbereich der Hauptgeschäftsachse und künftigen Fußgängerzone "Breite Straße".

In den Blockseiten nach Norden und Westen befinden sich noch überwiegend Wohnungen; darüberhinaus wird beabsichtigt, die angrenzende nähere Umgebung durch geeignete Maßnahmen wieder zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnbereich aufzuwerten.

Wenn das gesamte Quadrat H 2 oder zumindest die städt. Teilflächen ausschließlich für Parkzwecke in Form eines Parkhauses genutzt werden, hätte dies den Vorteil Abstellflächen in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone zu besitzen und darüberhinaus Ersatz für die beabsichtigte Reduzierung der Parkplätze auf dem Marktplatz zu bekommen. Von Nachteil wäre hingegen einmal die Einschränkung der Wohnnutzung - somit im Widerspruch zu der o.g. Zielsetzung -, zum anderen die Konzentration von Parkvorgängen und die gesteigerte Belästigung und Belastung des angrenzenden Bereiches.

Aufgrund der Vielfalt der Nutzungsaufgaben, bedingt durch die Lage im Grenzbereich eines Hauptgeschäftsgebietes und eines Wohngebietes wurde eine solche

Lösung mit starkem Übergewicht des Parkens nicht weiter verfolgt. Hingegen erschien eine Kombination von Wohnungen, Geschäften, Büros, sowie privaten und öffentlichen Stellplätzen in einem Parkgebäude sinnvoll. Die vorgesehene 5-geschossige Blockrandbebauung soll in den Erdgeschossen überwiegend mit Geschäften belegt werden. Bei der geplanten Randbebauung sollen ab 1. Obergeschoss in erster Linie Wohnungen entstehen. Im Blockinneren kann eine 3-geschossige Garage (2 Untergeschosse, 1 Geschoss über der Erde) untergebracht werden. Auf dem Dach des Parkgebäudes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die übrige Dachfläche soll eingegrünt und bepflanzt werden. Die Anhebung des Parkgebäudes mit einem Vollgeschoss über das Geländeniveau hat mehrere Vorteile: Ebenerdige Zufahrt durch die Randbebauung u. wirtschaftliche Gründung (hoher Grundwasserspiegel); die Randgebäude entsprechen zum Blockinneren einer für Wohnnutzung günstigen 4-geschossigen Bebauung mit grünem Innenhof.

Da sich die 1-geschossige Garage über der Erde nahezu über den gesamten Innenhof erstreckt, ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 erforderlich. Durch die Bepflanzung der Dachfläche sind damit für die Wohngeschosse keine Nachteile verbunden. Durch die Überbauung nahezu des gesamten Quadrates und die Hinzurechnung der vorgesehenen 3 Wohngeschosse ergibt sich zwangsläufig die Geschossflächenzahl (GFZ) 4,0. Die Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung ist durch die besondere städtebauliche Situation zu rechtfertigen.

Die Festsetzung des Quadrates H 2 als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht den Aussagen des vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurfes. Die Arkade an der Jungbuschstraße wurde durch einen im Jahre 1953 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Hinblick auf die Vervollständigung der bereits begonnenen Arkadisierung (H 2, 19) beibehalten.

-/- Dieser Begründung ist ein Übersichtsplan i.M. 1 : 15 000 beigelegt.



Becker
Stadtoberbaudirektor

D a t e n b l a t t

Flächenbilanz für mögliche Neubebauung:

Geschoßfläche: insgesamt	ca.	6.000 qm
Laden- und Bürofläche	ca.	2.000 qm
Wohnfläche	ca.	4.000 qm = ca 50 WE

Garagengebäude insgesamt ca. 210 Stellplätze

davon ca. 100 privat und ca. 110 öffentlich

Bestand: ca. 70 WE

Abbruch: 15 WE (Hintergebäude)

Modernisierung: 55 WE

Becker

Becker
Stadtoberbaudirektor