

Bebauungsplan Nr. 11/34 für das Sanierungsgebiet H 4 und H 5 sowie für die Quadrate I 4 und I 5 in Mannheim

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Quadrate H 4, H 5, I 4 und I 5. Für den von der Maßnahme betroffenen Bereich wurde am 25. 6. 1971 ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, mit dem H 4 als bis zu 4-geschossig bebaubares Kerngebiet und die übrigen Flächen als Sondergebiete für Hochschuleinrichtungen ausgewiesen wurden. H 4 und H 5 sind noch unbebaut. Auf I 4 und I 5 wurde das Zentralinstitut für seelische Gesundheit errichtet. Die Fläche dieser Einrichtung wurde in den räumlichen Geltungsbereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen, weil der südliche Teil des Geländes von der Neuplanung berührt wird; d.h. ein Teil der Fläche des Instituts wird für eine öffentliche Wege- und Grünverbindung in Anspruch genommen. Auf der Nordseite von I 4 und I 5 ist die Baugrenze im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Abstand von 12 m zur Fabrikstraße vorgesehen gewesen. Sie wird bei I 5 nunmehr 3 m hinter der Straßenflucht festgesetzt. In I 4, dessen nördlicher Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, wird sie durch eine Baulinie ersetzt, die auf der alten Straßenbegrenzungslinie der Fabrikstraße verläuft. Hier soll eine 5-geschossige Blockrandbebauung ermöglicht werden.

Das Eckgebäude I 4, 2 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3158/1 ist im Sinne von § 39 h, Abs. 3, Nr. 1 Bundesbaugesetz zu erhalten, weil es die Stadtgestalt als westliche Randbegrenzung des Platzes auf I 3 besonders prägt.

Die Quadrate H 4 und H 5 werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die an der Jungbusch- und Wilhelmstraße wegen des jeweils größeren Abstandes zu der vorhandenen Bebauung max. 5-geschossig, an der Katharinenstraße max. 4-geschossig und an der Ludwig-Wilhelm-Straße jeweils 3-geschossig bebaubar sind. Insgesamt können auf den zusammen rund 6000 qm großen Bauflächen etwa 130 Wohnungen erstellt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen geschaffen, deren Zufahrt von der Katharinenstraße erfolgen wird.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung überschreiten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Bundesbaugesetz. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, weil sonst eine sinnvolle, sich in die Umgebung einfügende Bebauung nicht möglich ist. Die Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, daß das gesamte früher bebaut gewesene Quadrat H 6 nur mit einer Tiefgarage, deren Oberfläche begrünt wurde, bebaut ist. Ferner werden das Teilstück der Ludwig-Wilhelm-Straße nördlich der Jungbuschstraße und das Gelände zwischen Wohngebäude und Zentralinstitut als Grünanlagen ausgewiesen und entsprechend gestaltet. Damit werden frühere befestigte Straßenflächen in Grünflächen umgewandelt.

Dieser Begründung sind als Anlagen eine Beschreibung des Standes des Planungsverfahrens und der Planungskriterien, ein Datenblatt, die Zusammenstellung der möglicherweise entstehenden überschlägig ermittelten Kosten und ein Übersichtsplan beigefügt.



Becker  
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 11/34 für  
das Sanierungsgebiet H 4 und  
H 5 sowie für die Quadrate J 4  
und J 5 in Mannheim

Anlage zur Begründung

Stand des Planungsverfahrens und Planungs-  
kriterien

Stand des Planungsverfahrens:

Nach dem Aufstellungsbeschluß des Technischen Ausschusses am 11. Oktober 1977, behandelte der Planungsbeirat in seiner Sitzung am 3. November 1977 unter TOP 2 die Bebauung auf H 4 / H 5 anhand der überarbeiteten, drei preisgekrönten Wettbewerbsentwürfe. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in neun Planungskriterien zusammengefaßt. Sie sind im Protokoll über diese Sitzung, das als Anlage 1 beigefügt ist, enthalten.

Die erweiterte Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG wurde zuerst in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 07.11.1977 durchgeführt, zu der auch die Bezirksbeiräte Innenstadt/Jungbusch eingeladen waren. Die drei Architekten Mitzlaff, Serini und Plattner trugen ihre Arbeiten vor und stellten sie zur Diskussion. Alle Teilnehmer hatten Gelegenheit zur Fragestellung und Aussprache. Die Fragen und Anregungen sind im Protokoll über diese Versammlung enthalten, das als Anlage 2 beigefügt ist.

Als zweite Stufe der erweiterten Bürgerbeteiligung wurden die Entwürfe der drei Architekten in der Zeit vom 08. November bis 08. Dezember 1977 in den Räumen des Stadtplanungsamtes sowie in den Räumen des Sanierungsbüros in G 7, 12 zur Einsicht öffentlich ausgestellt. Bedenken oder Anregungen wurden in dieser Zeit nicht vorgebracht.

Der Betroffenenbeirat hat in seiner Sitzung am 30.11.1977 die Pläne der drei Architekten beraten. Es gab sein Votum für eine baulich/räumliche Lösung auf der Basis des Entwurfes des Architekten Plattner ab.

In seiner Sitzung am 14. Dezember 1977, behandelte der Bezirksbeirat Innenstadt/Jungbusch die Planung für H 4/H 5. Es wurde unter anderem das Thema des Standortes für die Polizeiwache behandelt (siehe weiter unten).

Des weiteren wurden zur planerischen Abstimmung Gespräche zwischen der Stadtverwaltung mit dem Sanierungsträger und dem Zentralinstitut für Seelische Gesundheit geführt. Das Zentralinstitut hat seine baulichen Wünsche schriftlich dargelegt. Die wichtigsten Forderungen des Zentralinstitutes, die bei der Planung auf H 4/H 5 zu berücksichtigen sind, lauten:

1. Möglichst kurze Zu- und Abfahrten zum Haupteingang des Zentralinstitutes (Allzweckweg zwischen H 4 und J 4).
2. Ersatz für den Fortfall von festen Parkplätzen des Zentralinstitutes.
3. Schaffung eines Spielplatzes für das Zentralinstitut.
4. Schaffung einer durchlaufenden Grünzone (Innerer Grünring zwischen einer Bebauung auf H 4/H 5 und dem Zentralinstitut.

Das weitere Planungsverfahren ist wie folgt vorgesehen:

Der erarbeitete Bebauungsplan wurde so entwickelt, daß alle bisherigen Planungskriterien sowie die drei alternativen Entwürfe in diesem Bebauungsplan <sup>weitgehend</sup> verwirklichungsfähig sind. Er stellt ferner eine Synthese aller Belange dar, die im Bezirksbeirat, im Betroffenenbeirat, im Planungsbeirat, in der Bürgeranhörung und in Besprechungen mit dem Sanierungsträger, dem Institut für Seelische Gesundheit, der Polizei sowie verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden. Er sollte jetzt öffentlich ausgelegt werden und an die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen versandt werden. Dieses Vorgehen macht es möglich,

die eingegangenen Bedenken und Anregungen frühzeitig in die bauliche Planung für die Quadrate H 4/H 5 einfließen zu lassen und mit der Entwurfs- und Bauplanung zu einem frühest möglichen Zeitpunkt beginnen zu können. Der Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat soll noch vor der Sommerpause 1978 herbeigeführt werden, damit noch 1978 Baugenehmigungen erteilt werden können und auch noch 1978 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

#### Planungskriterien:

Ziel der Neubebauung auf H 4 und H 5 ist es, im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen Flächen zur Unterbringung von Ersatzwohnungsbau für notwendig werdende Umsetzungen von Bewohnern zu schaffen. Die zu erstellenden Bauten sollen also in den Obergeschossen der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Dies entspricht auch dem Ziel des Innenstadt-Rahmenplanes, in dem dieser Bereich der Wohnnutzung vorbehalten bleibt. In der Erdgeschoßzone, in der keine Wohnungen im Bereich der Jungbuschstraße möglich sind, sollen Läden oder ähnliches angesiedelt werden bzw. evtl. eine Teilfläche für die Polizeiwache Innenstadt vorgesehen werden (siehe weiter unten).

Die bauliche Entwicklung der Quadrate H 4/H 5 soll sich an die Bauart der Innenstadt, so wie im Innenstadt-Rahmenplan vorgesehen, anpassen. D. h., daß die für Mannheim typische Blockrandbebauung beizubehalten ist und die Höhenentwicklung sich an der Umgebung zu orientieren hat. In diesem Fall entspricht das einer max. 5-geschossigen Bebauung mit einer Traufhöhe von ca. 15 m.

Eine ursprünglich vorgesehene Arkadisierung ist im Bebauungsplan nicht mehr enthalten, da sie an dieser Stelle der Innenstadt für atypisch und für problematisch gehalten wird (siehe hierzu Protokoll der Sitzung des Planungsbeirates).

Zwischen dem Zentralinstitut und der Bebauung auf H 4 und H 5 soll ein ausreichend breiter Grüngürtel mit öffentlichem Fußgängerweg vorgesehen werden (Innerer Grünring). Die Zufahrt zum Haupteingang des Zentralinstitutes (für Krankentransporte) soll von Osten, also von H 3/J 3 her, erfolgen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage unter H 4/H 5 wird ebenfalls von der Ostseite von H 4 her erfolgen.

#### Polizeiwache

Die Polizeiwache soll aus dem alten Rathaus in F 1 verlagert werden, aus Gründen akuter Raumnot, fehlender Erweiterungsmöglichkeiten und "menschenunwürdiger Unterbringung der Bediensteten". Als alternative Standorte waren die Quadrate H 2 oder H 4 genannt. Die Dezerntenkonferenz hatte sich in der Sitzung vom 21.06.1977 für die Verlegung der Polizeiwache nach H 4 ausgesprochen. Die Bebauungsvorschläge sowie auch der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigen diese Nutzung. Der Bezirksbeirat Innenstadt/Jungbusch hatte sich bereits in mehreren Sitzungen mit der Problematik befaßt, und ursprünglich für die Beibehaltung des Standortes in F 1 plädiert bzw. als Alternative den Standort H 2 für möglich gehalten. In seiner Sitzung am 14.12.1977 hat der Bezirksbeirat zu den zwei Standorten H 2 oder H 4 abgestimmt. Diese Abstimmung ging pari aus für die beiden Standorte.

Im Aufstellungsbeschluß des Technischen Ausschusses für diesen Bebauungsplan wurde die Verwaltung aufgefordert, die Vor- und Nachteile der alternativen Standorte für die neue Polizeiwache Innenstadt darzulegen.

Folgende Argumente sind in den verschiedenen Diskussionen der Standortfrage angeführt worden:

#### Standortverlegung nach H 2:

Befürworter: - Vertrauter Bereich des Marktplatzes mit eingespielter Beziehung zwischen Polizei und Bevölkerung.  
- Optimaler Betreuung des Innenstadtbereiches in Verbindung mit der Jungbuschwache.

Gegner: - Eine neue Wache auf H 2 kann nur in Verbindung mit dem Gesamtprojekt H 2 gebaut werden. Hierzu gibt es noch keine Planung, Finanzierung usw..  
Wartezeiten sind für F 1 nicht mehr zumutbar.

Standortverlegung nach H 4:

Befürworter: - Rasche Realisierung ist möglich.

- Standort liegt ungefähr in der Reviermitte.
- Möglichkeit der Zentralisierung und Aufhebung der Jungbuschwache; Rationalisierung, bessere Koordination.

Gegner:

- Siehe oben: Die Aufgabe der Jungbuschwache würde das Sicherheitsbedürfnis der Jungbuschbewohner empfindlich treffen - Vertrauensschwund, weite Wege.
- Belästigung des Wohngebietes durch Zu- und Abfahrten der Polizeifahrzeuge.
- Evtl. Reduzierung des Ersatzwohnungsbaus, falls Obergeschoß in Anspruch genommen werden würde.



Becker  
Stadtoberbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 24. Januar 1978

Bebauungsplan Nr. 11/34 für das  
Sanierungsgebiet H 4 und H 5 so-  
wie für die Quadrate I 4 und I 5  
in Mannheim

Anlage zur Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden,  
überschlägig ermittelten Kosten.

Stadtwerke

Niederspannungskabel 8.000,- DM

Tiefbauamt

Straßenbau 200.000,- DM

Straßenbeleuchtung 30.000,- DM 230.000,- DM

Grünflächenamt

Straßenbäume 50.000,- DM

zusammen: 288.000,- DM



Becker  
Stadtoberbaudirektor



Bebauungsplan Nr. 11/34 für  
das Sanierungsgebiet H 4 und  
H 5 sowie für die Quadrate  
J 4 und J 5

Anlage zur Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes

Datenblatt

Gesamtgröße des Planungsgebietes	ca.	2,36 ha
Gelände des Zentralinstitutes	ca.	1,23 ha
Wohnbaufläche H 4/H 5	ca.	6.000 qm
WA-Fläche nördlich J 4	ca.	2.530 qm
Grünflächen	ca.	2.250 qm
Verbreiterung Jungbuschstraße	ca.	520 qm

Maß der Nutzung der Sondergebiete (Zentralinstitut)

Grundflächenzahl		0,8
Geschoßflächenzahl		2,4
Zahl der Vollgeschosse	max.	8

Maß der Nutzung H 4/H 5 (allgemeines Wohngebiet)

Grundflächenzahl		0,6
Geschoßflächenzahl		3,0
Zahl der Vollgeschosse	max.	5

Maß der Nutzung der WA-Gebiete J 4

Grundflächenzahl		0,8
Geschoßflächenzahl		2,4
Zahl der Vollgeschosse	max.	4

Zahl der Wohnungen

ca. 130

*Gulen.*