

Bebauungsplan Nr.11/35 für
das Sanierungsgebiet J 6
sowie für die Quadrate K 6 und
H 6 in Mannheim-Innenstadt

Begründung des verbindlichen Bauleitplanes

(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Quadrate H 6, J 6 und K 6. Das Quadrat J 6 liegt in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Nähere Erläuterungen zum Sanierungsbereich sind in der einen Bestandteil dieser Begründung bildenden Anlage 1 dargestellt.

Für H 6 und J 6 wurde am 25.6.1971 ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, mit dem H 6 und ein Teil von J 6 in Zusammenhang mit dem seinerzeit geplanten Zentralinstitut für Seelische Gesundheit als Sondergebiet für Hochschuleinrichtungen ausgewiesen wurden. Auf dem südlichen Teil von J 6 wurde ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Abgesehen von der teilweisen Herstellung des Kinderspielplatzes auf J 6 wurde die Planung nicht realisiert. Auf H 6 wurde inzwischen eine Tiefgarage erstellt, deren Oberfläche begrünt und mit Spieleinrichtungen versehen wurde.

Für K 6 bestand bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Hier befinden sich eine Schulturnhalle und eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz. Das Quadrat wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung der Grünfläche zugunsten eines Kickplatzes schaffen zu können. Das Gelände der Turnhalle wird seiner Nutzung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Auf dem nördlichen und südlichen Teil des Quadrates J 6 befinden sich ältere Wohngebäude, die erhalten und modernisiert werden sollen. Die übrigen Flächen des Quadrates sind unbebaut.

Bei der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken J 6, Nr.2 und 6-11 werden die Baugrenzen und Baulinien den Grundrissen der Gebäude entsprechend festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Baumasse, d.h. als zulässige Grundfläche sind die derzeitigen Grundrisse der vorhandenen Gebäude anzusehen. Die zulässigen Geschoßflächen ergeben sich aus der Multiplikation dieser Grundflächen mit der Zahl der Geschosse. Hier sind 4 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig. Bei dem Gebäude J 6, 1 kann das Erdgeschoß über das gesamte Grundstück ausgedehnt werden. Ab dem 1. Obergeschoß gelten auch hier die bisherigen Gebäudeumrisse als Baugrenze. Mit der Ausdehnung des Erdgeschosses soll eine bessere Gestaltung der Baulichkeiten an dieser Stelle erreicht werden. Bezüglich der Geschoßzahl gilt das Gleiche wie bei den Grundstücken J 6, Nr.2 und 6-11.

Für die unbebauten Grundstücke werden Festsetzungen getroffen, die die Schließung der Baulücke zwischen J 6, 2 und 6 sowie eine südliche Verlängerung der Randbebauung von J 6, 10 und 11 durch max. 5-geschossige Gebäude vorsehen. Zwischen diesen Neubauten soll ein bis zu 4-geschossiger Querbau erstellt werden, der den Baublock nach Süden zu schließt. Die Gebäude sind mit Satteldach zu versehen. Bei diesen Neubauten sind als Höchstgrenzen der Geschoßzahlen 4- bzw. 5 Vollgeschosse zulässig.

Alle Bauflächen des Baublocks J 6 werden als reine Wohngebiete wieder ausgewiesen, weil vermieden werden muß, daß Einrichtungen entstehen, von denen Störungen sowohl auf die vorhandenen und neu entstehenden Wohnungen wie auch auf das benachbarte Zentralinstitut für Seelische Gesundheit ausgehen.

Die Tiefgarage auf H 6 soll nach Norden bis zur geplanten Neubebauung erweitert werden. Auch hier wird die Oberfläche begrünt und mit Spieleinrichtungen ausgestattet. In dieser Tiefgarage sind die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung überschreiten die Höchstwerte des § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt,

weil sonst eine sinnvolle Sanierung von J 6 nicht zu verwirklichen ist. Die Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, daß das gesamte früher bebaut gewesene Quadrat H 6 und die Fläche der Tiefgaragen-erweiterung auf J 6 freigehalten und begrünt werden, um damit der Bevölkerung der umgebenden Baublöcke die in diesem Stadtteil bisher fehlende, aber dringend notwendige Grün- und Erholungsfläche bereitzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Aussagen des vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurfs überein.

Dieser Begründung sind als Anlage 2 das Protokoll der Bürgerversammlung und als Anlage 3 die Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten beigelegt.

Die Sozialplanung für J 6 ist nur im Zusammenhang mit der Sozialplanung für das gesamte Sanierungsgebiet in der Westlichen Unterstadt zu sehen. Der mit der Sanierung beauftragte Sanierungsträger, die MWS/GBG, wird den Sozialplan für das Sanierungsgebiet im Laufe der Jahre 1977/78 aufstellen und dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorlegen, wobei die Stadt bestrebt sein wird, soziale Härtefälle auszuschließen.

Die Stadt Mannheim ist bestrebt, die Wohnbevölkerung innerhalb des Ringes nicht weiter verringern zu lassen, als es durch die Sanierung und Auflockerung erforderlich ist. Außerdem ist die soziale Struktur der heutigen Einwohner bei Wohnungsneubauten entsprechend zu berücksichtigen. Daher ist beabsichtigt, die Neubauwohnungen auf den noch unbebauten Flächen von J 6 weitgehend mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues zu fördern.

Die Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken sind im Programm der städt. Wohnungsbaugesellschaft GBG für 1977 enthalten (Baugesuch 664/77 u.a.). Der Gemeinde entstehen hierdurch Kosten in Höhe von 800 000.- DM (Drittelbeteiligung nach StBauFG). Die Finanzierung erfolgt im o.a. Haushalt 1978.

Becker

Becker

Stadtoberbaudirektor

Betr.: Bebauungsplan 11/35 für das Sanierungsgebiet J 6
sowie für die Quadrate K 6 und H 6 in Mannheim-Innenstadt

Mit der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes am 1. August 1971, wurde eine wesentliche rechtliche Voraussetzung geschaffen, mit der Sanierungsmaßnahmen einheitlich vorbereitet und zügig durchgeführt werden können. Dies war bis dahin nach dem Bundesbaugesetz nur sehr erschwert möglich.

In Mannheim wurde die Verwaltung daraufhin am 21. September 1971 vom Gemeinderat beauftragt eine Vorlage darüber einzubringen, welche Stadtteile in Mannheim zu Sanierungsgebieten erklärt werden sollen. Die erste Untersuchung über "problembehaftete Gebiete in Mannheim" wurde im Stadtplanungsamt, wo auch schon frühere Überlegungen zur Erneuerung der Innenstadt erarbeitet worden waren, durchgeführt. 1973 wurde eine ämter- und dezernatsübergreifende "Arbeitsgruppe Stadtsanierung" unter Federführung des Stadtplanungsamtes gebildet, deren Aufgabe es war, die erforderlichen weiteren Arbeiten durchzuführen, um vom Gemeinderat dann die sogenannte "Vorbereitende Untersuchungen" nach § 4 Städtebauförderungsgesetz beschließen lassen zu können. Die Untersuchungen der Arbeitsgruppe Stadtsanierung wurden Anfang 1974 unter dem Titel "Grobanalyse" vorgelegt.

Sie enthielt im 1. Teil die gesamtstädtische Untersuchung über problembehaftete Gebiete in Mannheim. Als am stärksten sanierungsverdächtigster Stadtbezirk wurde die westliche Unterstadt herausgefiltert. Im 2. Teil der Grobanalyse wurde dann detaillierter auf die westliche Unterstadt eingegangen. Am 25. Februar 1975 beschloß der Gemeinderat Größe und Lage des vorläufigen Untersuchungsgebietes für die nach dem Städtebauförderungsgesetz durchzuführenden "Vorbereitenden Untersuchungen". Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen feststellen, ob städtebauliche Mißstände im Untersuchungs-

gebiet bestehen, die eine Sanierungsmaßnahme rechtfertigen. Das Untersuchungsgebiet wurde wie folgt abgegrenzt: Quadrate H 4 bis H 7 und J 4 bis J 7.

Die neu gegründete "Mannheimer Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (MWS)" wurde mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

In den amtlichen Mitteilungen vom 2. Mai 1975 wurde über die bevorstehenden notwendigen Erhebungen -Befragungen der Betroffenen, Ermittlungen der Bausubstanz etc.- berichtet und auf die Auskunftspflicht der im Gebiet lebenden Eigentümer, Mieter und Pächter hingewiesen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden alle betroffenen Träger öffentlicher Belange über die Sanierung und über die Möglichkeit, hierzu eine Stellungnahme abzugeben, unterrichtet.

Am 10. Februar 1976 wurde im Technischen Ausschuß ein Zwischenbericht über den Stand der Untersuchungen gegeben. Es wurde über erste Untersuchungsergebnisse, die eine Sanierungsbedürftigkeit aufzeigen, berichtet. Planerische Überlegungen der MWS und des Stadtplanungsamtes wurden vorgestellt.

In der öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses am 23. März 1976 wurde ein Beschluß gefaßt, der die Verwaltung beauftragte, nach Vorliegen des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen, einen Vertrag mit der Gemeinnützigen Baugesellschaft Mannheim mbH (GBG/Mannheimer Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (MWS)) abzuschließen, mit dem die Aufgaben des Sanierungsträgers dieser Gesellschaft übertragen werden.

Im Sommer 1976 wurde ein Architektenwettbewerb zur Gestaltung von H 6 und der Umgebung des Zentralinstituts ausgeschrieben. Außerdem beschäftigte sich eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Bezirksbeiräten, Anliegern und Fachleuten, mit der Schaffung einer Freifläche für Freizeit und Erholung im Bereich H 6 / J 6. Die Ergebnisse dieser Planungen wurden auch im Planungsbeirat diskutiert.

Nach-dem der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen Ende Mai 1976 vorlag, wurde in der Sitzung des Hauptausschusses am 24. August 1976 eine Empfehlung zur Sanierung an den Gemeinderat gegeben. In seiner Sitzung am 7. September 1976 hat der Gemeinderat das Gebiet, das die südliche Teilbereiche der Quadrate H 4 und H 5 sowie die Quadrate H 7, J 6 und J 7 umfaßt, förmlich als Sanierungsgebiet "westliche Unterstadt" festgelegt.

Am 8. Dezember 1976 wurde die beschlossene Satzung gemäß § 5 Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 7. Januar 1977 trat diese Satzung in Kraft.

Desweiteren wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 7. September 1976 die Errichtung einer Sanierungsstelle beim Liegenschaftsamt, der Abschluß eines Treuhändervertrages mit der GBG/MWS als Sanierungsträger, die Bildung eines Sanierungsausschusses und eines Betroffenenbeirates beschlossen. Der Sanierungsausschuß nahm in seiner konstituierenden Sitzung am 3. November 1976 seine Arbeit auf. In seiner Sitzung am 16. Mai 1977 wurden 5 Planungsalternativen der GBG und des Stadtplanungsamtes zum Quadrat J 6 vorgestellt und diskutiert. Diese Alternativen waren bereits am 15., 16. und 18. April 1977 in einer Informationsschau im Sanierungsgebiet der Öffentlichkeit vorgestellt worden.

Am 4. Mai 1977 fand die konstituierende Sitzung des Betroffenenbeirates statt. Er ist eine Vertretung der von der Sanierung Betroffenen. Seine Mitglieder wurden aus den betroffenen Eigentümern, Mietern, Pächtern und Arbeitnehmern des Sanierungsgebietes gewählt. Die 5 Planungsvarianten wurden in der Sitzung am 4. Mai 1977 vorgestellt. Der Betroffenenbeirat entschied sich mehrheitlich für die Planvariante 2 mit der Begründung, daß dieser Bebauungsvorschlag die größtmögliche öffentliche Grünfläche und die meisten Stellplätze zuläßt.

Dagegen hatte sich der Sanierungsausschuß in der Sitzung am 16. Mai 1977 für die Planvariante 5 entschieden und dem Hauptausschuß und Technischen Ausschuß empfohlen, auf der Grundlage dieses Bebauungsvorschlages einen Bebauungsplan aufstellen zu

lassen. Nach der Auffassung der Mehrheit der Mitglieder des Sanierungsausschusses ermöglicht die Planvariante 5 sowohl die städtebauliche Anbindung des Zentralinstituts für Seelische Gesundheit an die vorhandene Bebauung, die Erhaltung der Gebäude J 6. 1 und 2 als auch gleichzeitig die Erweiterung der Grünfläche von H 6 auf J 6 um ca. 2 000 qm.

In gemeinsamer Sitzung am 7. Juni 1977 haben sich Hauptausschuß und Technischer Ausschuß dieser Meinung angeschlossen und die Durchführung einer Bürgerversammlung gem. § 2 a BBauG zur öffentlichen Darlegung der Planung mit anschließender Auslegung der Pläne beschlossen. Am 23. Juni 1977 fand die öffentliche Bürgerversammlung statt, zu der alle Betroffenen schriftlich eingeladen worden waren. Darüberhinaus wurde auf die öffentliche Darlegung der Pläne in amtlichen Bekanntmachungen und in redaktionellen Beiträgen der Zeitungen hingewiesen. In der Versammlung hatten alle Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zur Planung. Das Protokoll der Versammlung ist Teil der Vorlage zum Bebauungsplan für H 6, J 6 und K 6 (Anlage 2)

Vom 24. Juni 1977 bis einschließlich 25. Juli 1977 lagen die Planunterlagen im Stadtplanungsamt öffentlich aus. Die Auslegung war amtlich bekannt gemacht worden. Anregungen sind während der Auslegung nicht vorgetragen worden.

Seiden.