

Mannheim, den 04.01.1985

Bebauungsplan Nr. 13/12 a für die
Grundstücke Flst.-Nr.: 4747,
4747a und 4749 des Quadrates U 4
- Teiländerung des Bebauungs-
planes Nr. 13/12 -

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flst.-Nr.: 4747, 4747a und 4749 (Haus Nr. 9a, 9 und 8 des Quadrates U 4) südwestlich des Friedrichsring (siehe Anlage).

Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes und angrenzende Grundstücke

Die Grundstücke des Plangebietes werden als private und öffentliche Stellplatzfläche (16 bzw. 30 Stellplätze) genutzt.

Die öffentlichen Stellplätze sind mit Parkuhren versehen. Auf den angrenzenden und benachbarten Grundstücken befinden sich Wohngebäude mit zum Teil erdgeschossiger gewerblicher Nutzung.

Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke Flst.-Nr.: 4749 und 4747a - U 4, 8 und 9 - befinden sich noch in städtischem Eigentum. Sie sollen nach dem Beschluß des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses vom 19. 08. 1982 verkauft werden zur Errichtung eines Wohnhauses. Der Beschluß kann erst vollzogen werden, wenn der jetzige Bebauungsplan geändert ist.

Das Grundstück Flst.-Nr.: 4747 - U 4, 9a - ist in privatem Besitz und dient zur Zeit dem Stellplatznachweis eines in der Nähe liegenden Geschäftes.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in dem seit dem 18. 03. 1983 wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13/12 ist das Plangebiet als Sondergebiet "Parkhaus" ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13/12a zu ändern.

Ziele und Zwecke der Planung

Die genannten Grundstücke stellen eine der wenigen größeren Baulücken der Mannheimer Innensenstadt dar.

Der seit dem 19. 08. 1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13/12 sieht hier die Errichtung eines Parkhauses vor, dessen Bau ebenso wie im benachbarten Quadrat U 5 bisher nicht erfolgte. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Baulücke auf Dauer unbefriedigend. Neue Nutzungsmöglichkeiten sollen eröffnet werden. Hierzu ist es erforderlich, den bisherigen Bebauungsplan aufzuheben und neue planerische Festsetzungen zu treffen.

Dem Gebietscharakter entsprechend sollen die Flächen einer Wohn- und Geschäftsbebauung zugeführt werden. (Diese Nutzungsart wird im Rahmenplan Mannheim-Innenstadt bereits angesprochen.)

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes von 1966 hingegen kann durch die Planung von Stellplätzen in einer Tiefgarage im Quadrat U 2 städtebaulich besser verwirklicht werden. Damit wird auf U 2 Ersatz für den Wegfall der heute auf U 4 vorhandenen 46 öffentlichen Stellplätze und der dort früher geplanten Stellplätze geschaffen (vergl. Vorlage zum Bebauungsplan für die Tiefgarage U 2, Seite 9 des Sachverhalts und Seite 2 der Begründung), während das städtebauliche Ziel, eine Baulücke zu schließen für Wohnungsbau, verwirklicht werden kann.

Erläuterung des Planinhaltes

Art der Nutzung

Das Plangebiet soll als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen werden. Ab dem 1. Obergeschoß sind nur Wohnungen zulässig.

Um eine negative Veränderung des Gebietscharakters zu vermeiden, werden Festsetzungen, die das Wohnen mit einem besonderen Schutz versehen, getroffen. Zum einen besteht die Gefahr der Veränderung des Wohnens durch Gewerbe, zum anderen können typische Kerngebietsnutzungen zu dauernden Belästigungen der Anwohner führen, so daß eine Wohnnutzung unattraktiv wird. Daher sollen Vergnügungsstätten unzulässig sein.

Maß der Nutzung

Für die Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt, wie sie bei 4-geschossiger Bauweise in einem besonderen Wohngebiet in der Baunutzungsverordnung als Höchstgrenze festgelegt sind. Als Anreiz für den Bau einer Tiefgarage kann die

GFZ nach § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung entsprechend der Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeroberfläche hergestellt werden, erhöht werden; höchstens jedoch um 0,5; Um diese Geschoßfläche erzielen zu können, wird die max. Bautiefe auf 14 m festgesetzt.

Das Plangebiet soll in Anpassung an die benachbarte Bebauung mit 4-geschossigen Wohnhäusern bebaut werden können. Die Traufhöhe soll auf max. 13 m festgelegt werden, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die vorhandene Blockrandbebauung zu gewährleisten. Die notwendigen Stellplätze können auf den Baugrundstücken selbst in Tiefgaragen geschaffen werden, wobei das Garagendach begrünt, seiner Funktion als Frei- und Spielfläche für die Bewohner gerecht werden muß.

Begrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Dies gilt auch für das Dach der zu errichtenden Tiefgarage, das durch eine Bepflanzung zu einer kleinklimatischen Verbesserung beitragen kann. Hierdurch kann eine "verlorene" Parkplatzfläche für das Kleinklima reaktiviert werden.

Zur Kleinklimaverbesserung soll auch jede Möglichkeit einer Wandbegrünung genutzt werden.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Grundstücke selbst.

Die erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die bebaubaren Grundstücksflächen

Das Zurücktreten allgemein hinter, sowie das Vortreten ab 1. Obergeschoß einzelne Bauteile vor die Baulinie, ist bis zu einer Bautiefe von 0,80 m und bis zu einer Baulänge von 3,00 m zulässig.

Die Summe aller von der Baulinie abweichenden Bauteile darf 30 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Umweltschutz

Zur Verbesserung der Umweltbelastung werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, nach denen das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig ist. Zur Minderung der Verkehrslärmbelastung der Wohnungen soll eine entsprechende Orientierung der Wohnräume erfolgen.

Abwägung der BelangeBelange für die Planung

Für die Planung spricht das Schließen einer Baulücke, die nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes für ein Parkhaus reserviert war. Weiterhin können hierdurch zusätzliche neuzeitliche Wohnungen in der Innenstadt geschaffen werden, die hinsichtlich der Ausstattung des Wohnumfeldes, der Nahversorgung, Erholung, etc. ideale Bedingungen vorfinden.

Sämtliche notwendigen Versorgungsleitungen und die Verkehrser-schließung sind vorhanden.

Belange gegen die Planung

Durch den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses entfallen Stellplätze. Durch den Wegfall der Parkhausplanung ist die Möglichkeit einer Quartiergarage genommen.

Der Nachfragedruck auf andere Stellplätze wird verstärkt.

Abwägung der Belange

Durch die geplante Tiefgarage U 2 wird die Nachfrage zusätzlicher Stellplätze - auch für das Quadrat U 4 - befriedigt werden können. Auch aus stadtklimatischer Sicht sprechen keine Gründe gegen die Planung, da die bestehende Situation (Parkplatz ohne Baumbestand mit Schwarzdecke) durch die vorgesehene Nutzung nur verbessert wird. Im übrigen ist unabhängig vom Bau der Tiefgarage U 2 die Zahl der entfallenden Stellplätze (46 Stellplätze) gering, demgegenüber wird die Schließung der Baulücke höher bewertet.

Kosten

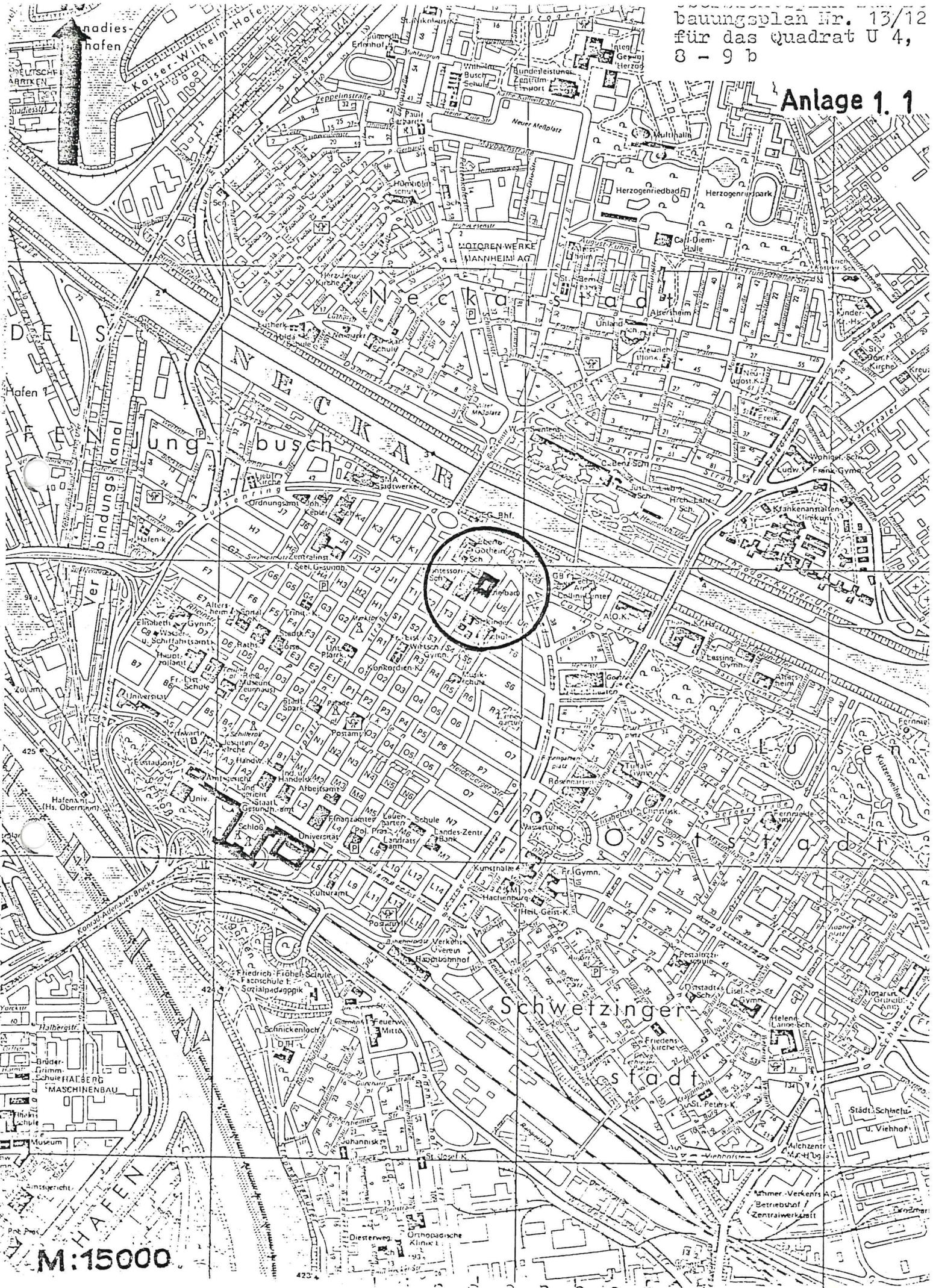
Bei der Realisierung der Maßnahme entstehen der Stadt Mannheim keine Kosten.

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes 1.142 qm.

Wagner

Anlage 1.1



M:15000