

Mannheim, 28. 11. 1972

Bebauungsplan für das Quadrat L 9
in Mannheim-Innenstadt

betr.

Begründungzum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 27.11.1972 beschlossen hat, umfaßt das Quadrat L 9 in Mannheim-Innenstadt. Mit Ausnahme der Grundstücke L 9, 1 und 4 sind die von der Maßnahme betroffenen Flächen bebaut. Es handelt sich hierbei um bis zu 5-geschossige Gebäude, die zum Teil in offener und zum Teil in geschlossener Bauweise erstellt sind. Für den Baublock besteht kein qualifizierter Bebauungsplan mit Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Der bisherigen Nutzung entsprechend sind die Grundstücke jedoch als allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO anzusehen. Die bestehenden Straßenbegrenzungs- und Baulinien werden beibehalten.

Bauliche Veränderungen oder die Neubebauung von Grundstücken konnte bisher nur im Rahmen des § 34 BBauG vorgenommen werden. Eine geschlossene Bebauung, wie sie wegen der Lage des Baublockes im Zentrum der Stadt anzustreben ist, war teilweise nur möglich, wenn die Nachbarn mit der Grenzbebauung einverstanden waren. Im Falle der Zustimmungsverweigerung konnte dies zu einer unangemessenen Einschränkung der baulichen Nutzung führen.

Mit dem Bebauungsplan wird das Quadrat L 9 als Kerngebiet festgesetzt. Die Grundstücke L 9, 5-7 sind bis zu 6-geschossig und die Grundstücke 1-4 sowie 8-11 und je ein Teil der Grundstücke 5 und 7 bis zu 5-geschossig bebaubar. Auf den Grundstücken 1 und 11 ist an der Seite zur Schloßgartenstraße ein 1-geschossiges Gebäude mit einer Tiefe bis zu 3.00 m zulässig. Neue Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Für die 6-geschossig bebaubaren Grundstücke wird die Geschoßflächenzahl 4.0 und für die übrigen Flächen 2.4 festgesetzt. Gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind bei der 5-geschossigen Bebauung Wohnungen ab II. Obergeschoß und bei der 6-geschossigen Bebauung ab III. Obergeschoß zulässig.

Dem Bebauungsplan sind die gemäß Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Der Stadt werden durch die Maßnahme voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Becker

Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Ergänzung der Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes

Die sich durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergebende Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO ist städtebaulich gerechtfertigt (BauNVO § 17 (9) 1).

Die Blockseiten der L-Quadrate gegen die Bismarckstraße sind, mit Ausnahme weniger Baulücken, bereits einheitlich 6-geschossig bebaut. Die Seiten der einmündenden Straßen haben eine fünfgeschossige Bebauung. Die Bismarckstraße ist ein großstädtischer durchlaufender Straßenzug, bei dem auf eine einheitliche Form und ein gleiches Maß der Bebauung bisher stets Wert gelegt wurde, weil die etwa gleiche Höhe der Traufen, d.h. die umlaufenden gleichhohen Baublöcke für die Mannheimer Innenstadtsituation typisch sind und dies auch in den die City umschließenden Hauptverkehrsstraßen (Ring und Bismarckstraße) bei der Wiederbebauung besonders beachtet wurde.

Auf dem Quadrat L 9 kann die angestrebte gleichartige Bebauung wegen der Größe der Baugrundstücke nur erreicht werden, wenn die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte ermöglicht wird. Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht im übrigen dem in der Innenstadt allgemein zulässigen Maß.

Auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen wurde verzichtet, weil die Grundstücksgrenzen festgelegt sind und damit das durch die angegebenen Geschoßflächenzahlen festgesetzte Höchstmaß der baulichen Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke verbindlich ermittelt werden kann. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen. Es ergibt sich dabei im ungünstigsten Fall rechnerisch

eine Grundflächenzahl von etwa 0,9 (L 9,5). Bei den übrigen Grundstücken liegen die Werte der Grundflächenzahl zum Teil unter 0,5, d.h. erheblich unter dem zulässigen Maß von 1.0. Die Überschreitung der Geschoßflächenzahlen wird durch Freiflächen im Inneren des Baublockes infolge Nichtausnutzung der GRZ ausgeglichen.

i. v. Diebold

Diebold
Stadtbaudirektor