

Bebauungsplan Nr. 13/34 für das Quadrat Q 4 in
der Innenstadt

Begründung

1. Beschreibung des Planungsbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das gesamte Quadrat Q 4 in seiner historischen Abmessung (siehe auch Anlage 1.1).

1.2 Gegenwärtige Nutzung

Zur Zeit befindet sich noch die Produktionsstätte einer Brauerei auf dem Quadrat; zum weiteren stehen zwei Wohngebäude mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoß an der Ecke Q 4, 1 und an der Ostseite des Quadrates das Stammhaus der Brauerei, das Braustübel, das auch bei einer Neubebauung in seiner Funktion als Gaststätte und Wohngebäude erhalten bleiben soll.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Die umliegenden Quadrate weisen die typische Mischnutzung der Innenstadt aus; an der Südseite grenzt das Quadrat an den Kernbereich der Innenstadt mit dem dichten Bestand an Einkaufs-, Verwaltungs- und Vergnügungseinrichtungen.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Die einzelnen Grundstücke auf dem Quadrat, sowohl die bebauten als auch die für eine Bebauung anstehenden, sind in privatem Besitz.

1.5 Verkehrerschließung

Das Quadrat wird auf 4 Seiten von öffentlichen Straßen erschlossen. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe in der Fußgängerzone zu erreichen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan soll die Umnutzung und Neugestaltung des Quadrates planrechtlich festgelegt und gesichert werden. Dabei ist die bestehende Wohn- und Geschäftsnutzung in eine der Struktur der Innenstadt entsprechende Blockrandbebauung zu integrieren.

Die Entscheidung für einen Bebauungsplan wird dem Erfordernis gerecht, die städtebauliche und stadtgestalterische Einfügung, die Differenzierung nach Art und Maß der baulichen Nutzung zu steuern. Auch erscheint es für die bauliche Entwicklung dieses Quadrates besser, wenn bei einer evtl. Unterbrechung des Gesamtbauvorhabens oder einer abschnittsweisen Durchführung in Folge eines möglichen Wechsels bei Planer und Bauherrschaft die spätere Weiterführung im Sinne bestimmter baurechtlich fundierter Vorstellungen abgesichert ist.

Außerdem bietet das Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit, im Vorfeld der Projektplanung evtl. Einsprüche abzufangen, Anregungen, Bedenken und Vorstellungen von Bürgern im Rahmen der Bürgerbeteiligung in den gemeinderätlichen Gremien zu er-

örterern. Somit stellt der Bebauungsplan eine eindeutige Rechtssicherheit für alle Beteiligten dar.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplänen

Für das Quadrat besteht kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan weist teilweise Kerngebiet und teilweise Wohngebiet aus.

1. Festsetzung des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die innerstädtische Lage und die noch vorhandenen Wohnhäuser sowie der Charakter der angrenzenden Quadrate rechtfertigen die Ausweisung des überwiegenden Teils des Quadrates als besonderes Wohngebiet (WB) und der Blockseite zu P 4 als Kerngebiet (MK). Jedoch ist aufgrund dieser innerstädtischen Lage und der hohen Ausnutzungsmöglichkeiten bei einer Blockrandbebauung, die gleichzeitig erhebliche Wohnqualitäten durch die ruhigen Innenhöfe anbietet, eine Erhöhung der in der Baunutzungsverordnung § 17 vorgesehenen Geschoßflächen eines besonderen Wohngebietes gerechtfertigt. Festgesetzt wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,1 mit der Möglichkeit der Erhöhung um 0,7 nach § 21a Abs. 5 Baunutzungsverordnung, wenn eine entsprechende Tiefgarage gebaut wird.

Im Kerngebiet ergibt sich für die beiden bestehenden Gebäude Q 4, 1 u. 22/23 eine GFZ von 5,5, da die Grundstücke fast ganz bebaut sind. Für die unbebauten Grund-

stücke im Kerngebiet wird die GFZ auf 3,3 + 0,7 Erhöhung nach § 21a Abs. 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Ebenso soll die nach der Baunutzungsverordnung vorgesehene Grundflächenzahl eines besonderen Wohngebietes von 0,6 auf 0,8 heraufgesetzt werden. (Ausgleich s.4.2)

Die angegebene Zahl der Geschosse (5 Geschosse mit Staffelgeschosß zu P 4 und im übrigen 4 Geschosse) ist zwingend festgesetzt, darüberhinaus werden Traufhöhen als maximale Höhenentwicklung angegeben. Die Begrenzung ergibt sich aus der geringen Breite der Nebenstraßen mit 11,5 m. Eine höhere Geschosßzahl als 4 Geschosse ist bei den vorhandenen Straßenbreiten (abgesehen zwischen Q 4 u. P 4) städtebaulich nicht vertretbar.

Um die angestrebte Blockrandbebauung zu erreichen, werden die Baufluchten an der Gehweghinterkante durch Baulinien festgelegt. Jedoch wird zugestanden, daß ein Zurücktreten einzelner Bauteile von der Baulinie möglich ist. Erker und Balkon sollen bis zu einer Bautiefe von ca. 0,8 m zulässig sein.

Zur Erhaltung des Quartierscharakters sollen Vergnügungsstätten wie Peepshows und Spielhallen ausgeschlossen werden.

4.2 Begrünung

Flachdächer und die Decken bzw. Dächer baulicher Anlagen sind zu begrünen, wenn die Flächen zusammen größer sind als 20 qm. Damit ist vor allem eine positive Beeinflussung des Kleinklimas beabsichtigt.

Eine Begrünung kann auch bei geringerer Fläche verlangt werden, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine Grünfläche anschließt; dies gilt auch, wenn die vorhandene Grünfläche auf Nachbargrundstücken liegt.

Soweit die bestimmungsmäßige Nutzbarkeit der baulichen Anlage nicht beeinträchtigt wird, kann zusätzlich verlangt werden, daß die Höhenlage der zu begrünenden Fläche an die von bereits vorhandenen angrenzenden Grünflächen angepaßt werden.

Die Gestaltungspflicht entsteht nicht bei ebenen baulichen Anlagen, die nicht mehr als 1 Geschoß unterhalb der in der näheren Umgebung vorherrschenden Geschoßzahl liegen. (Begrünung als Ausgleich für den hohen Überbauungsgrad)

4.3 Verkehrerschließung

Das Quadrat ist allseitig von öffentlichen Straßen erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 Parkplätzen nachgewiesen werden. Die Tiefgarage ist über das Dach der Hochbebauung zu entlüften.

4.4 Umweltschutz

Da durch die stark befahrene Straße zw. P 4 u. Q 4 aber auch durch die drei Nebenstraßen hohe Lärmimmissionen zu erwarten sind, müssen die Wohngrundrisse so angeordnet werden, daß die Räume, die lärmempfindlich sind, zum Innenbereich hin orientiert werden. Sollte dies bei besonderen Ecksituationen oder anderen baulichen Randbedingungen nicht möglich sein, so kann ausnahmsweise durch Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude der Nachweis der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern erbracht werden.

4.5 Verbrennungsverbot

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu errichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch

zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Nicht zur Raumheizung vorgesehene offene Kamine können als Ausnahme zugelassen werden.

5. Stadtgestaltung und Denkmalschutz

Die auf dem Grundstück verbleibenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz, jedoch wird aufgrund der historischen und traditionsbehafteten Bedeutung des Braustübels die Erhaltung dieses Gebäudes gewünscht.

Die historisch vorgegebene Grundrißfigur der Innenstadt bedingt die Neubebauung von Q 4 als Blockrandbebauung.

Die notwendige Angleichung der Dachformen an die bestehende Bebauung erfordert unterschiedliche Festlegungen in der Dachform. Im Bereich der Straße zw. Q u. P, die durch den Baustil der 50-er und 60-er Jahre deutlich geprägt ist, soll das Flachdach auch auf die Neubebauung übernommen werden, während in den Seitenstraßen, in denen die Satteldachform vorherrscht, auch bei einer Neubebauung das Satteldach als oberer Gebäudeabschluß verwendet werden soll.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Mannheim sind zu beachten.
Jede Möglichkeit für einen Bewuchs der Fassaden ist zu nutzen.

7. Abwägung der Belange

Bisher war das Quadrat überwiegend gewerblich genutzt mit einer für die Umgebung hohen Belastung durch Geruch und Verkehrslärm. Die angestrebte Nutzung zu einem Wohn- und Ge-

schäftsquartier (besonderes Wohngebiet und Kerngebiet) entspricht den Zielsetzungen des Rahmenplanes und des Flächennutzungsplanes zur Strukturstärkung dieses zentralen Bereiches.

Durch die Festsetzung zur Gestaltung soll eine innenstadtgemäße Bebauung erreicht werden.

Gegen die Planung spricht zunächst die Dichte, die die Höchstwerte nach der Baunutzungsverordnung übersteigt. Sie ist jedoch gerechtfertigt, da sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und durch die Schaffung einer Tiefgarage und durch Festsetzungen zur Dachbegrünung ausgeglichen wird.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	4.700 qm
Kerngebiet (MK)	1.000 qm
Besonderes Wohngebiet (WA)	3.700 qm

9. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Kosten.

10. Eine Bodenordnung nach BBauG wird nicht erforderlich.

Wajanski

Anlage 1.1

