

B e g r ü n d u n g

1. Beschreibung des Planbereichs

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das gesamte Quadrat U 2 in seinen historischen Abgrenzungen (siehe Planausschnitt, Anlage).

1.2 Gegenwärtige Nutzung des Planungsbereichs

Z.Z. wird der Platz auf U 2 im Mittelbereich als Schulhof und an den Randbereichen als Parkplatz (ca. 80 Stellplätze) genutzt. Auf dem Platz stehen großkronige Platanen. Im Norden wird der Platz von der Eberhard-Gothein-Schule und im Süden von der Maria-Montessori-Schule und einer Hausgruppe, die in den Erdgeschoßebenen Geschäfte und Gastronomie und in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen beinhaltet, begrenzt.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Nach Osten, Süden und Westen grenzen Bereiche mit für die Innenstadt typischen Mischnutzungen von Wohnungen und Geschäften an. Im benachbarten Quadrat U 3 befindet sich das für die Innenstadt zentral gelegene Herschelbad. Im Norden wird das Quadrat U 2 von dem stark frequentierten Friedrichsring begrenzt.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Die Schulgrundstücke sowie die Platzfläche befinden sich in städtischem Besitz. Die restlichen Grundstücke sind Privatbesitz.

1.5 Verkehrerschließung

Das Quadrat U 2 wird auf 4 Seiten von öffentlichen Straßen erschlossen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen folgende planrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden: 1. Umgestaltung des heutigen Parkplatzes in einen begrünnten Stadtplatz (für Fußgänger mit Grünanlage, - teils als Schulhof verwendbar). 2. Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung von ca. 300 Parkplätzen, teils als Ersatz für die heute auf der Platzfläche vorhandenen PKW-Stellplätze. Das Bebauungsplanverfahren sollte die Vor- und Nachteile einer Tiefgaragennutzung für den betroffenen Bereich darstellen, insbesondere die Eingriffe in die Wohnumfeldsituation durch Beseitigung der vorhandenen Bäume und entsprechenden Ersatz durch Neupflanzungen aufzeigen.

Mit großem Engagement und finanziellem Aufwand wurde nach der Fertigstellung der Fußgängerzone Planken der Ausbau der Fußgängerzone Breite Straße vorangetrieben, um ein weiteres Absinken der Einkaufsqualität dieses Bereichs der Innenstadt abzufangen.

Mit dieser Maßnahme sollte vor allen Dingen zu privaten Investitionen auf den angrenzenden Grundstücken, insbesondere den Baulücken, ermutigt werden. Zunehmend problematisch jedoch wird bei jeder weiteren Baulückenschließung die Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Darüber hinaus weist gerade die Unterstadt im Bereich der U-Quadrate, gemessen an der näheren Umgebung der Fußgängerzone Planken, ein geringes Angebot an öffentlichen Grünflächen und Parkmöglichkeiten auf.

Der Platz auf U 2 zwischen den beiden Schulen bietet die letzte Möglichkeit in diesem Innenstadtquartier für den Bau einer größeren zusammenhängenden Tiefgarage mit Grün- und Spielanlage.

Zum Weiteren hat der Bebauungsplan das Ziel, für die privaten Grundstücke optimale Nutzungen bei Absicherung der Wohnfunktion im Nahbereich des Einkaufszentrums zu ermöglichen. Gleichzeitig

soll das vorhandene gute Nutzungsgemenge gegen abträgliche Nutzungen abgeschirmt werden (Ausschluß von Vergnügungsstätten).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und dem Rahmenplan Innenstadt

3.1 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Der am 18.03.1983 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes weist die Fläche des Quadrates U 2 im nördlichen Bereich als Gemeinbedarf, die Restfläche des Quadrates als Kerngebiet aus. Ein Bebauungsplan für das Quadrat U 2 besteht nicht.

3.2 Rahmenplan Innenstadt

Das Konzept zum Rahmenplan Innenstadt empfiehlt in der Tabelle 21, Nr. 19, und im Maßnahmenkatalog Nr. 100 auf U 2 die Errichtung einer Grünanlage mit Schulhof in Verbindung mit einer Tiefgarage.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der Nutzung

Baugrundstücke:

Die bestehende Bebauung auf U 2 wird als Gemeindebedarfs- bzw. als besonderes Wohngebiet festgesetzt mit einer GRZ von 1,0 und einer am Bestand orientierten GFZ von 3,3.

Wie bereits in dem Bebauungsplan für U 1 sollen auch hier Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Sex-Shops und Peep-Shows ausgeschlossen werden, um den für die Mannheimer Innenstadt typischen Gebietscharakter von Geschäften, Handwerksbetrieben und Wohnungen zu erhalten.

Platz:

Je nach Größe der Tiefgarage könnten bis zu 300 Stellplätze auf zwei Ebenen geschaffen werden. U.U. kann die Kapazität bei nur 2 Untergeschossen auf rund 200 Stellplätze beschränkt werden.

Da jedoch diese Fläche die letzte Reservefläche in diesem Bereich für eine Parkierungsanlage ist, sollte möglichst die große Lösung angestrebt werden. Die Oberfläche soll als Stadtplatz mit neu zu pflanzenden Bäumen und Grünflächen gestaltet werden. Hierbei wird an eine Möglichkeit für einen Freisitz der am Südrand befindlichen Gaststätte gedacht. Ein Teil des neuen verkehrsfreien Platzes soll der Maria-Montessori-Schule als Schulhof zur Verfügung gestellt werden. Parkplätze sollten allenfalls noch an den Rändern der angrenzenden Straßen ausgewiesen werden. Die Zufahrt zu der Tiefgarage soll an der Karl-Friedrich-Straße zwischen Quadrat U 2 und U 3, die Abfahrt an der Straße zwischen dem Quadrat U 1 und U 2 liegen.

4.2 Begrünung

4.2.1 Dachbegrünung der Baugrundstücke

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes (GRZ 1,0) gestattet eine 100 %ige Überbauung der Grundstücke. Diese Ausnutzung ist im Hinblick auf die hervorragende Lage in der Innenstadt gerechtfertigt.

Die dabei entstehenden Flachdächer sind bis zu 80 % zu begrünen, wenn ihre Flächen größer als 20 qm sind. Eine Begrünung soll auch bei geringeren Flächen verlangt werden, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine Grünfläche auf dem Nachbargrundstück so anschließt, daß beide als zusammenhängende Grünfläche wirken. Ferner sollen fensterlose Wände begrünt werden.

Der hohe Überbauungsgrad der Mannheimer Innenstadt rechtfertigt eine solche Festsetzung aus folgenden Gründen:

Neben dem Nutzwert von begrünten Flachdächern zum Aufenthalt und zur Erholung der Bewohner und der dort Arbeitenden zählt vor allen Dingen die klimahygienische Ausgleichswirkung von begrünten Dächern.

Durch Bepflanzung eines Daches wird eine Fläche, die Einfluß auf das Kleinklima in der Stadt nimmt, nicht nur neutralisiert, sondern in eine klimaverbessernde Fläche verwandelt.

Die Höhenlage der Fläche spielt keine Rolle, der positive Einfluß auf das Stadtklima ist entscheidend. Jede noch so kleine auch vertikale Begrünung entwickelt ein eigenes Mikroklima, deren positive Auswirkung auf die Umgebung klimaökologisch nicht hoch genug eingeschätzt werden kann. Aus diesem Grund soll auch jede Möglichkeit der Wandbegrünung genutzt werden.

4.2.2 Platzgestaltung und Platzbegrünung

Schon heute hat der Platz auf U 2 eine große Bedeutung als Freifläche für die Innenstadt. Auf dem Platz stehen 19 Platanen in meist gutem Gesundheitszustand, die aufgrund ihrer Größe unter die Baumschutzverordnung fallen.

Von diesen 19 Bäumen müssen durch den Bau der Tiefgaragen voraussichtlich 16 Bäume je nach Größe entweder versetzt oder gefällt werden. Nach dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen nach Bau der Garage wieder ca. 28 Bäume gepflanzt werden. Ferner sind weitere Begrünungsmöglichkeiten der jetzt noch insgesamt befestigten Platzfläche vorgesehen (Grünflächen, Pergolen mit Rankpflanzungen usw.).

Der Platz soll teilweise als Schulhof dienen und darüber hinaus Verweilmöglichkeiten für die in den umliegenden Häusern wohnenden Bewohner und für die Besucher der Innenstadt bieten.

4.3 Umweltschutzmaßnahmen

Das Quadrat wird von stark befahrenen Straßen umgeben, die der Erschließung der gesamten Innenstadt (NO-Quadrant) dienen. Der hier entstehende Lärm kann nicht durch Lärmschutzmaßnahmen an der Straße selbst reduziert werden. Durch den Bebauungsplan wird sich an der Verkehrsmenge und an den Lärmemissionen nichts wesentliches ändern.

Der Lärmschutz muß deshalb als Objektschutzmaßnahme an den Gebäuden vorgenommen werden, z.B. durch entsprechende Neuordnung der Wohnungsgrundrisse, so daß lärmempfindliche Räume zum Innenbereich hin orientiert werden, oder wo solche aufwendigen Umbaumaßnahmen nicht vorgenommen werden können, durch Einbau von Schallschutzfenstern.

4.4 Verbrennungsverbot

Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späterem Umbau oder späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG). Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

Diese Festsetzung ist aus denselben Gründen, die auch für eine Begrünung der Flachdächer gelten, erforderlich.,

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die angestrebte Blockrandbebauung zu gewährleisten, werden die Baufluchten durch Baulinien festgelegt.

Das Zurücktreten allgemein hinter sowie das Vortreten ab 1. OG. einzelner Bauteile vor die Baulinie ist bis zu einer Bautiefe von 0,8 m und bis zu einer Baulänge von 3,0 m zulässig. Die Summe aller von der Baulinie abweichenden Bauteile darf 30 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Teile der Randbebauung weisen eine wertvolle historische Fassadengestaltung auf. Einzelne Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz und bedürfen bei baulichen Veränderungen gemäß § 7 Abs. 3 und §§ 8 und 19 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

6. Abwägung der Belange

-Gegen die Planung spricht:

Der Bau der Tiefgarage wird die Entfernung vorhandener Bäume und eine entsprechende Neupflanzung erforderlich machen. Über einige Jahre wird das heute vorhandene Grünvolumen zunächst nicht erreichbar sein können.

-Für die Planung spricht:

Die Notwendigkeit der Baulückenschließung für den Wohnungsmarkt und die Verbesserung der Geschäftsstruktur in der Unterstadt ist unumstritten und macht den Bau einer größeren Sammelgarage unumgänglich.

-Abwägung zugunsten der Planung:

Die östliche Unterstadt mit einer Bevölkerungsdichte von rd. 7.500 Einwohnern hat außer dem Lameygarten keinen größeren Freibereich. Die vorhandenen Spielplätze sind nicht ausreichend. Der Bau einer Tiefgarage ermöglicht die Umgestaltung des Platzes für die Herstellung größerer zusammenhängenderer Grünflächen und Spielmöglichkeiten.

Der Verlust kostenloser Parkplätze zugunsten vielfach nutzbarer Freiflächen für die Anwohner wird als gerechtfertigt erachtet.

7. Flächenbilanz

Bebaute Flächen: 6370 m²

Freiflächen: 4100 m²

8. Überschlägig ermittelte Kosten

Grünflächenamt in Zusammenarbeit mit dem
Architekturbüro

für Oberflächengestaltung, Begrünung,
Pergolen, Brunnen

ca. 950.000,- DM

Übertrag: 950.000,- DM

Übertrag: 950.000,- DM

Stadtwerke

Verlegung von Leitungen

für Fernheizung ca. 240.000,- DM

für Gas, Wasser ca. 40.000,- DM

Hochbauamt

für Verlegung von Fernmeldeerdkabeln ca. 35.000,- DM

insgesamt: ca. 1.265.000,- DM

Die Verteilung der Kosten für die Verlegung der zumeist sehr alten Leitungen muß im Rahmen der Baumaßnahme zwischen Stadt, Stadtwerke und Bauträger der Tiefgarage geklärt werden.