

Stadtplanungsamt

Mannheim, 28.9.1979

Bebauungsplan Nr. 13/9 a;
Quadrat Q 7 in Mannheim
-Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 13/9-

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Von der Maßnahme betroffen ist das gesamte Quadrat Q 7.

Gegenwärtige Nutzung

Die Grundstücke Q 7, 10-11 und 23-26 werden derzeit als Parkplatz genutzt. Die übrigen Grundstücke sind bebaut und als Kerngebiet anzusehen.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

In dem vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurf ist der Bereich an der Konkordienstraße als Wohnbaufläche, der an die Pfälzerstraße grenzende Teil des Grundstückes Q 7, 24-26 sowie das Grundstück Q 7, 23 als Parkplatz und die übrigen Flächen als Kerngebiete ausgewiesen. Der Flächennutzungsplanentwurf wird bezüglich der Ausweisung der Wohnbauflächen und des Parkplatzes geändert werden.

Seit dem 10.2.1961 ist für die Grundstücke Q 7, 10 und 23-26 ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, der dort ebenerdige Park- und Einstellplätze ausweist. Im übrigen besteht für Q 7 lediglich ein Fluchtenplan, der am 11.8.1953 verbindlich wurde.

Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke Q 7, 10-11 und 23-26 befinden sich im Eigentum der Stadt. Im übrigen handelt es sich um Privatbesitz.

Ziele und Zwecke der Planung

Im Quadrat Q 7 besteht seit längerer Zeit eine häßliche, als provisorischer Parkplatz genutzte Baulücke zwischen Konkordien- und Pfälzerstraße, die möglichst bald geschlossen werden soll. Wegen der vorzüglichen Lage der Grundstücke zum innerstädtischen Verkehr ist die Errichtung eines Parkhauses mit öffentlichen Einstellplätzen, sowie von Wohnungen und gewerblichen Räumen vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Erstellung von bis zu 6-geschossigen Gebäuden zulassen, die überwiegend als Parkhaus genutzt werden sollen. An der Konkordienstraße sind die Gebäude mit Satteldach zu versehen. Für die übrigen Gebäude sind Flachdächer festgesetzt. Die Baufläche wird als Kerngebiet ausgewiesen. Als Geschoßflächenzahlen werden an der Konkordienstraße 2,4, an der Pfälzerstraße 3,5 und am Friedrichsring 4,5 festgesetzt. Die unterschiedlichen Werte ergeben sich aus dem derzeitigen Maß der baulichen Nutzung, das nicht wesentlich erhöht werden soll. Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, max. jedoch nur um 1.0. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke Q 7, 14 b - 17 b, weil hier bereits ein höheres Maß der Nutzung erreicht ist. Als Grundflächenzahl wird für das gesamte Quadrat 1.0 festgesetzt.

Als Fußgänger Verbindung zwischen der Parkanlage in R 7 und den zur Fußgängerzone "Heidelberger Straße" führenden Passagen in P 7 wird auf dem Grundstück Q 7, 10 bzw. 24-26 ein Gehrecht festgesetzt.

Die Festsetzungen für die bebauten Grundstücke entsprechen der gegebenen Nutzung.

Zur Verbesserung des Wohnklimas sind die Dachflächen der vorgesehenen Hofüberbauung zu begrünen.

Mit zwei Ausnahmen werden für den Baublock Baulinien festgesetzt. In jeweils einem Bereich an der Konkordienstraße und an der Pfälzerstraße werden auf dem Grundstück Q 7, 10 bzw. Q 7, 24 - 26 Baugrenzen ausgewiesen die zum Teil um 3,00 m gegenüber der bisherigen Straßengrenzungsline zurück festgesetzt werden, um vorhandene Bäume zu erhalten bzw. die Pflanzung neuer Bäume zu ermöglichen.

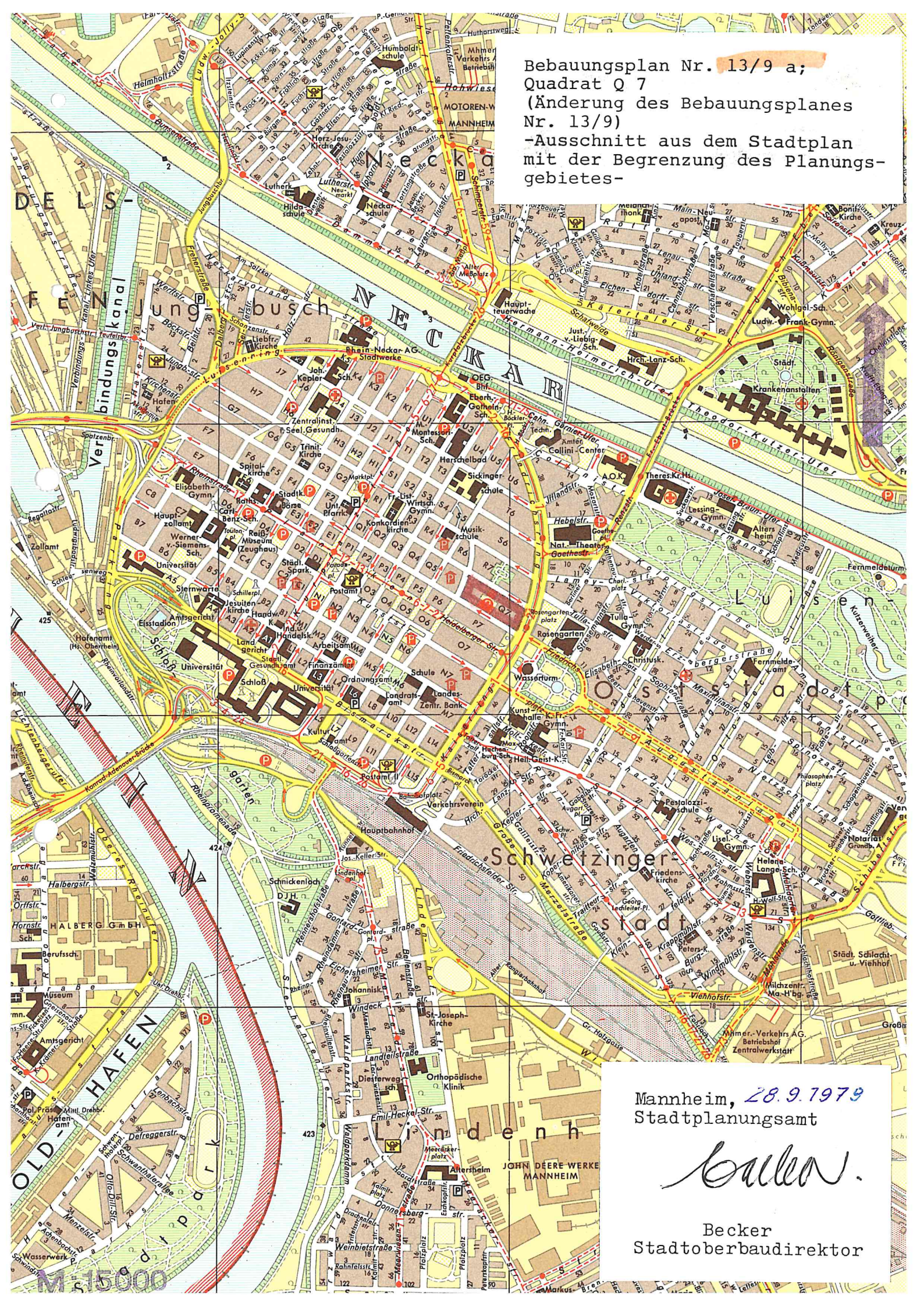
Da das Quadrat Q 7 sowohl in verkehrsmäßiger Hinsicht, als auch bezüglich der Ver- und Entsorgung voll erschlossen ist, entstehen der Stadt durch die Maßnahme keine Kosten.

/ Dieser Begründung ist ein Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Begrenzung des Planungsgebietes beigelegt.



B e c k e r
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 13/9 a;
Quadrat Q 7
(Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 13/9)
-Ausschnitt aus dem Stadtplan
mit der Begrenzung des Planungs-
gebietes-



Mannheim, 28.9.1979
Stadtplanungsamt

Ballen

Becker
Stadtoberbaudirektor

M 1:15000