

STADT MANNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NECKARSTADT-WEST Nr. 31.1/18 für die Blocks 48-51

B E G R Ü N D U N G

1. Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neckarstadt-West. Es wird begrenzt: im Südwesten durch die Mittelstraße, im Nordwesten durch die Gärtnerstraße, im Nordosten durch die Riedfeldstraße und im Südosten durch die Humboldtstraße.

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist bereits bebaut - es bestehen nur noch wenige Baulücken, die sich für eine zusätzliche Bebauung eignen. Der Großteil der Hauptgebäude sind Wohngebäude. Gebäude mit Läden im Erdgeschoß und Wohnungen in den Obergeschossen liegen vorwiegend entlang der Mittelstraße, vereinzelt auch in den seitlichen Wohnstraßen. Die Zahl der Gewerbebetriebe ist gering. Im Block 50 zwischen Zehntstraße, Pestalozzistraße und Mittelstraße befindet sich die Herz-Jesu-Kirche mit Kirchgebäude, Pfarramt, Kindergarten und Saal.

Die rückwärtigen Hof- und Gartenzone sind sehr stark überbaut. Es handelt sich dabei vorwiegend um Nichtwohngebäude, d.h. Schuppen, Abstellräume, Garagen, Lager und Werkstätten. Vereinzelt gibt es schmale, mehrgeschossige Wohn-Seitengebäude, die bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze reichen. Auf 8 Grundstücken bestehen 2-geschossige Wohngebäude entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze - das ist die typische Alt-Bebauung der Neckargärten, die hier jedoch durch Um- und Erweiterungsbauten inzwischen verfälscht ist.

Die Grundstücke sind überwiegend in privater Hand. Das Kirchengrundstück gehört der Kirchengemeinde. Stadteigene Bauflächen gibt es nicht.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Im Jahr 1979 wurden im Stadtteil Neckarstadt-West "Vorbereitende Untersuchungen" nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) durchgeführt. Dabei hat sich ergeben, daß die Notwendigkeit, durch weiterführende Untersuchungen und Planungen eine Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldsituation zu erreichen, in den einzelnen Teilgebieten unterschiedlich dringlich ist. Für einige Blocks wurde damals eine Festsetzung als "Sanierungsgebiet" vorgeschlagen. Für andere erschien die rechtliche Absicherung von bestimmten Planungszielen durch Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) zweckmäßig. Zu diesen Teilgebieten gehören auch die Blocks 48-51, so daß der Technische Ausschuß des Gemeinderates der Stadt Mannheim hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat.

Die allgemeinen Ziele der Planung wurden bereits 1979 in einem Rahmenplan für die Neckarstadt-West festgelegt und im Grundsatz vom Technischen Ausschuß gebilligt. Spezielle Ziele für die Blocks 48-51 sind:

- Verbesserung der Wohnsituation durch eine behutsame "Entkernung" der Hof- und Gartenbereiche, d.h. Abbruch ungenutzter oder störender Nebengebäude, sowie durch Teilabbruch übersichthoher Mauern - jeweils unter Beachtung des Bestandsschutzes;
- Verbesserung des Wohnungsangebotes durch die Bebauung von Baulücken - bei Erhalt einer Mindestgröße von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie unter Beachtung gestalterischer Aspekte;
- Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wirksam geworden am 18.3.83 weist die gesamte westliche Neckarstadt als "Wohnbaufläche" aus. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan für die Blocks 48-51 im Grundsatz übernommen, sie wird aber - in Abstimmung auf die vorhandene und zu erhaltende Nutzungsstruktur - detailliert und in "Allgemeines Wohngebiet" und "Besonderes Wohngebiet" gliedert.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke entlang der Mittelstraße wird eine Nutzung als "Besonderes Wohngebiet" gem. § 4 a BauNVO festgesetzt. Es handelt sich hier um ein im wesentlichen bebautes Gebiet mit überwiegender Geschäftsnutzung im Erdgeschoß sowie einer Wohnnutzung (mit vereinzelt Büros) in den Obergeschossen. Die relativ kleinen Hofflächen werden ebenfalls fast ausschließlich von den Läden als Nebenfläche benötigt. Da die Mittelstraße die Haupteinkaufsstraße der westlichen Neckarstadt ist und eine starke Nutzungsmischung aufweist, handelt es sich hier um ein Gebiet, das eine "besondere Eigenart" besitzt, die erhalten und fortentwickelt werden soll. Zur Verbesserung der Geschäftssituation wird daher eine Wohnnutzung im Erdgeschoßbereich ausgeschlossen. Darüber hinaus wird eine vollständige Hofüberbauung für Geschäftszwecke zugelassen, wenn gleichzeitig grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Begrünung der Flachdächer) durchgeführt werden.

Die Anordnung von "Vergnügungsstätten", die nach § 4a Abs. 3 Ziff. BauNVO wird ganz ausgeschlossen, dh. auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Damit soll die Wohnqualität bzw. das Wohnumfeld in diesem Bereich der westlichen Neckarstadt verbessert und die gastronomische Versorgung auf die "normalen" Schank- und Speisewirtschaften (§ 4a Abs. 2 Ziff. 2) beschränkt werden. Die vorgesehene Übernahme der "Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung" von der ausnahmsweisen in die allgemein zulässige Nutzung geschieht mit dem Ziel, die vorhandene Schwerpunktfunktion in der Mittelstraße zusätzlich zu stärken.

Der gesamte übrige Bereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um gewisse Störungen des Wohnens auszuschließen, werden die in solchen Gebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Kleintierställe gar nicht zugelassen. Die im Gebiet liegenden Gewerbebetriebe (z.B. Druckfarbenfabrik Gärtnerstraße 28, Getränkehandel Elfenstraße 30, KFZ-Reparatur Riedfeldstraße 47) genießen Bestandsschutz. Es sollen auch bei Bedarf Erneuerungen zulässig sein. Wegen der von ihnen ausgehenden Störungen gehört ihre Verlagerung jedoch zu den allgemeinen, aber langfristigen Zielen des Bebauungsplanes. Das gleiche gilt für das Fischgeschäft Elfenstraße 27.

Das Kirchengrundstück "Herz-Jesu" mit Kirche, Kindergarten und Saal wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt, ohne daß eine zusätzliche Zuordnung zu den angrenzenden Baugebieten erfolgt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baulücken wird eine Bebauung mit einer Geschößzahl festgesetzt, die jeweils der Nachbarbebauung angeglichen ist.

Im gesamten Plangebiet soll die stadtteiltypische Blockrandbebauung erhalten oder, soweit notwendig, ergänzt werden. Dabei ist an der Mittel- und der Riedfeldstraße eine mindestens 3-geschossige und höchstens, z.T. auch zwingend, 4-geschossige Bebauung vorgesehen. In den schmaleren Seitenstraßen liegen die Geschößzahlen bei mindestens 2 und höchstens 3 Geschossen. Die Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke richten sich vorrangig nach dem Bestand aus (niedrigen) Neubauten und (höheren) Altbauten. Sofern es aus gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig, mindestens aber unbedenklich ist, werden Aufstockungen von Altbauten zugelassen. Davon ausgeschlossen sind aber die in die Denkmalliste der Stadt eingetragenen stadtteiltypischen Altbauten Elfenstraße 8-12 und Mittelstraße 62-68.

Die an der rückwärtigen Grundstücksgrenze stehenden Wohngebäude (Zehntstraße 29, 34 und 36, Gärtnerstraße 28, 30 und 38, Elfenstraße 32 und 35) sollen mittel- bis langfristig durch eine neue Bebauung an der straßenseitigen Grenze ersetzt werden. Damit sollen die Blocks wieder geschlossen und eine einheitliche Gestaltung erreicht werden. Aus Gründen des wirtschaftlichen Ausgleichs ist für die Neubauten überwiegend eine 3-Geschossigkeit vorgesehen, wobei die maximale Traufhöhe jeweils auf die relativ geringe Breite der Seitenstraßen abgestimmt und so eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen gesichert wird.

Durch die vorgesehene "Entkernung" der Höfe, d.h. den Abbruch von Nebengebäuden soll auch im Hofbereich eine bessere Belichtung und Belüftung der Wohnungen, vorwiegend der Erdgeschoßwohnungen erreicht werden.

Die Grund- und Geschößflächenzahlen liegen bei dem Großteil der Grundstücke z.Zt. über den Höchstwerten des § 17(1) BauNVO. Da das Gebiet überwiegend bebaut ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, werden nach § 17 Abs. 9 BauNVO die höheren Werte im Bebauungsplan auch weiterhin festgesetzt. Städtebauliche Gründe für eine erhöhte Ausnutzung lassen sich vor allem aus der vorhandenen besonderen Bau- und Grundstücksstruktur dieses Gebietes ableiten: d.h. aus der relativ geringen Grundstückstiefe, aus den überwiegend schmalen Straßen und aus einer zumeist mehrgeschossigen Blockrandbebauung, welche stadtteiltypisch ist und daher in Zukunft erhalten bleiben soll.

4.3 Grünordnungsmaßnahmen

Die Entkernung, dh. die Freilegung der Hofflächen soll mit der Zeit zu einer stärkeren Durchgrünung der rückwärtigen, privaten Grundstücksflächen und damit zu einer Verbesserung des Kleinklimas in den Blockbereichen führen. In den Bebauungsplan werden daher entsprechende Bepflanzungsvorschriften aufgenommen. Durch die genaue Festsetzung der Pflanzstandorte sollen insbesondere Abweichungen von den Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes ermöglicht werden. Das ist in Anbetracht der relativ kleinflächigen Grundstücke notwendig.

Damit beim Bau von Tiefgaragen die Baumpflanzung nicht unterbleibt, müssen entsprechende Aussparungen als Pflanzgruben vorgesehen werden.

Dem Ziel einer optischen und kleinklimatischen Verbesserung im privaten Bereich dienen auch die Festsetzungen über eine Dachbegrünung der (flachen) Nebengebäude sowie der Bepflanzung (Berankung) freistehender Giebelwände und der privaten Vorgärten.

Im öffentlichen Bereich soll durch Baumpflanzungen der Straßenraum gegliedert und optisch verengt werden, um eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit der Kfz zu erreichen. Die Stellung der Bäume und die Baumgröße muß hier auf die endgültige Verkehrsflächenteilung, insbesondere aber auf die vorhandenen Leitungen abgestimmt werden. Im Plan werden daher zwar die Pflanzstandorte angegeben, durch entsprechende schriftliche Festsetzungen werden aber geringfügige Abweichungen, dh. die erforderliche Anpassung an die jeweilige Situation, ermöglicht.

Das Grundstück Zehntstraße 34 soll langfristig dem Kirchengrundstück als Grünfläche zugeschlagen werden, um die z.Zt. relativ kleine Freifläche im Bereich der Kirche etwas zu vergrößern.

Die für das Gebiet notwendigen Kinderspielplätze befinden sich in benachbarten Planbereichen.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraßen sind vorhanden; eine zusätzliche Bereitstellung öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan werden jedoch Hinweise auf einen möglichen und notwendigen Straßenumbau gegeben. Dieser hat vor allem eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und eine Beseitigung von Gefahrenpunkten zum Ziel. Das gilt vorrangig für die Pestalozzistraße,

die im Bebauungsplan Bestandteil einer "Fußgängerachse" zwischen Humboldtschule und Neckar ist und daher als "verkehrsberuhigter Bereich" gekennzeichnet wird, in dem lediglich die Parkflächen und die Pflanzstandorte bindend festgesetzt sind. Die Art des Straßenumbaus wird erst in der nachfolgenden, detaillierten Ausbauplanung festgelegt. Das gilt im Prinzip auch für die drei anderen Querstraßen (Gärtnerstr., Elfenstr., Humboldtstr.), die als einbahnige "Wohnstraßen" z.B. verschwenkte Fahrbahnen, markierte wechselseitig angeordnete Parkstreifen und eine auf die Straßenbreite abgestimmte Baumpflanzung erhalten sollen.

In der Mittelstraße wäre vor der Herz-Jesu-Kirche, außerhalb des Plangebietes, ein Wechsel des Fahrbahnausbaus (z.B. durch Pflasterung) angebracht, um die an dieser Stelle für Fußgänger wichtige Situation zu signalisieren. Das Gleiche ist in der Riedfeldstraße, im Teilstück zwischen Zehntstraße und Humboldtstraße notwendig - hier in Verbindung mit dem zur Humboldtschule hin orientierten Platz.

Ein zusätzlicher Platzraum wird an der Kreuzung Riedfeldstraße/Humboldtstraße vorgesehen. Die z.Zt. bestehende diagonale Führung der Humboldtstraße soll aus allgemeinen städtebaulichen und aus verkehrlichen Gründen zugunsten einer, von Süden her, rechtwinkligen Einmündung aufgegeben werden, wobei sich die südliche Platzwand aus der festgesetzten neuen Wohnbebauung auf dem Grundstück 322 ergibt.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Garagen und privaten Stellplätze sollen auch bei einer Entkernung nicht aufgegeben werden, da das Stellplatzangebot z.Zt. relativ gering ist und keine Reduzierung verträgt. Andererseits sollen nach der Entkernung keine zusätzlichen Stellmöglichkeiten im Hofbereich geschaffen werden, da sonst zusätzlicher Lärm und eine vermehrte Abgasbelastung in den Blockinnenbereichen entstehen und die Vorteile einer durch Gebäudeabbruch erreichten Auflockerung wieder zunichte gemacht würden.

Um die Parkplatzschwierigkeiten im Gebiet bei zunehmender Motorisierung nicht zu vergrößern, wird bei allen Neubauten der volle Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Grundstück zu fordern sein. Dieser kann, entsprechend den Planausweisungen, durch den Bau von Tiefgaragen (z.T. auf mehreren benachbarten Grundstücken und ggf. unter Einbeziehung bereits bebauter Grundstücke) oder durch die Anordnung ebenerdiger Garagengeschosse erbracht werden.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung haben das Ziel, die für die westliche Neckarstadt typische Bauart sowohl bei den Altbauten als auch bei Ersatz-Neubauten zu sichern. Die Festsetzungen beschränken sich daher vorwiegend auf Vorschriften zur Wahrung einer Kleinteiligkeit, wie sie durch eine bestimmte Art der Fensterteilung, durch Ornamente, Ausbildung von Eingangstüren, Balkongeländern u.a. zur Zeit der Jahrhundertwende erreicht wurde. Vermieden werden soll jedoch eine "historisierende" Bebauung. Die Gestaltvorschriften lassen das Einfügen einer Bebauung mit zeitgemäßen Formen und Materialien in eine vorhandene Bausubstanz zu, die durch einen kleinteiligen Maßstab bestimmt ist. - Die von den Gestaltvorschriften abweichende, nach 1945 errichtete Bebauung genießt Bestandsschutz, solange keine wesentlichen Veränderungen an der Gebäudesubstanz oder der Nutzungsart vorgesehen sind.

5. Abwägung der Belange

Im Plangebiet sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander abzuwägen.

Öffentliche Belange sind u.a. die Verbesserung der Verkehrssituation unter besonderer Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs und die Verbesserung des Wohnumfeldes (z. B. durch Baumpflanzungen oder durch Reduzierung der Schadstoffbelastung). Daneben hat die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau zusätzlicher Wohnungen besonderes Gewicht, da die Nachfrage nach (preisgünstigen) Wohnungen im Stadtgebiet nach wie vor sehr hoch ist und aus Gründen eines künftig verringerten Landschaftsverbrauchs alle Baulandreserven in bereits bebauten Gebieten genutzt werden müssen.

Private Belange sind z.B. Bau- oder Nutzungsabsichten spezieller Art auf einigen Grundstücken oder aber, an anderer Stelle, die dauernde Beibehaltung der heutigen Situation.

Die Abwägung ist zugunsten einer rechtlichen Absicherung der öffentlichen baulichen und städtebaulichen Ziele in einem Bebauungsplan erfolgt. Da die privaten Belange, soweit es die Baugrundstücke betrifft, voraussichtlich nicht wesentlich von den öffentlichen Zielsetzungen abweichen, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Bürger zu erwarten. Hinzu kommt, daß für die heutige Situation Bestandsschutz besteht und weder Abbruch- noch Baugebote festgesetzt werden. Eine Veränderung im privaten Bereich wird sich daher erst ergeben, wenn die Eigentümer diese selbst vollziehen.

Negative Auswirkungen auf die Bürger durch Maßnahmen im öffentlichen Bereich können ausgeschlossen werden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

- 6.1 Eine Bodenneuordnung ist nicht erforderlich, da das Gebiet bereits bebaut ist. Das schließt eine kleinflächige Umverteilung (z.B. an der Ecke Humboldtstraße/Riedfeldstraße) nicht aus. Durch evtl. private Neuvermessungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- 6.2 Da keine Bau- oder Abrißgebote für Gebäude festgesetzt werden, um eine kurzfristige Realisierung des Bebauungsplanes zu erreichen, ergibt sich der Vollzug der baulichen Festsetzungen ausschließlich aus den Initiativen und Wünschen der Grundstückseigentümer. Es ist daher auch nicht zu erwarten, daß sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Die Aufstellung eines Sozialplanes ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt	rd. 3,1 ha. Davon
entfallen auf:	
das besondere Wohngebiet	rd. 0,26 ha
das allgemeine Wohngebiet	rd. 1,63 ha
die Fläche für den Gemeinbedarf	rd. 0,40 ha
die öffentliche Verkehrsfläche	rd. 0,81 ha

8. Kosten für die Stadt

Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen fallen nicht an, da die Straßen bereits vorhanden sind.

Es fallen jedoch Kosten für andere Maßnahmen an:

- für den Umbau der Riedfeldstraße und der Wohnstraßen
- für den Umbau bzw. die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone in der Pestalozzistraße
- für Bepflanzung mit Straßenbäumen

Die voraussichtliche Höhe der Gesamtkosten ist in der nachfolgenden Anlage aufgelistet.

Mannheim, den 07.03.1985

STADT MANNHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 31.1/18 NECKARSTADT WEST - BLOCK 48 - 51

ANLAGE zur Begründung des verbindlichen Bauleitplans

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschläglich ermittelten Kosten.

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Tiefbautechnische Maßnahmen ,dh.Umbau der Straßen | ca. DM 960.000,-- |
| 2. Straßenbaumpflanzungen ca. 30 Stck.x 2.500,-- | ca. DM 75.000,-- |

Kosten insgesamt ca. DM 1.035.000,--

=====

Anlage 1.1

Übersichtsplan zum Bebauungsplan
Nr. 31.1/18 für das Gebiet Mittl.
Riedfeld-, Humboldt- und Gärtner-
straße in MA-Neckarstadt-West

