

Bebauungsplan Nr. 31.1/2 Teil 1
für das Gebiet zwischen Wald-
hof-, Laurentius-, Riedfeld-
und Lortzingstraße in
Mannheim-Neckarstadt

Begründung

des verbindlichen Bauleitplanes

(Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Plangebiets

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Lortzingblock (Block 24) des Sanierungsgebiets Neckarstadt-West, einschließlich der umgebenden Straßenflächen der Waldhofstraße, Laurentiusstraße, Riedfeldstraße und Lortzingstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,84 ha.

1.2 Bestehende Nutzung

1.2.1 Größe des Baublocks

Die Gesamtfläche des Baublocks, der einen trapezförmigen Zuschnitt aufweist, beträgt 1,04 ha, die Straßenfläche 0,8 ha. Das Maß der vorhandene Überbauung beträgt im Mittel 0,55 (GRZ) die dazugehörige GFZ im Mittel 1,87.

1.2.2 Grundstückszahl und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Baublocks befinden sich teils im Privatbesitz und durch Neuerwerb teils in städtischem Besitz.

1.2.3 Gebäudeangaben

Die Bausubstanz in der Blockrandbebauung ist meist gut, im Blockinnenbereich gut bis schlecht. Die Gebäude sind zu ca. 75 % nach 1945 erbaut oder nach Kriegszerstörung wiederaufgebaut worden. Lediglich an der Laurentiusstraße und der Riedfeldstraße sind einige Bauwerke aus der Gründerzeit erhalten, die zum Teil auch als denkmalschutzwürdig eingestuft werden könnten.

Der überwiegende Teil der Gebäude dient dem Wohnen; einige Gebäude werden gemischt bzw. gewerblich genutzt.

1.2.4 Wohnungsanzahl und Wohnungsausstattung

In den 15 Gebäuden der Blockrandbebauung wurden insgesamt 157 Wohnungen gezählt. Die Wohnungen sind -abgesehen von der üblichen Fluktuationsrate alle belegt.

Der Zustand der Wohnungen ist überwiegend gut zu bewerten.

1.2.5 Bewohner

Im Lortzingblock wurden 157 Haushalte mit ca. 350 Bewohnern registriert (Quelle: vorbereitende Untersuchungen).

Der Ausländeranteil liegt bei ca. 20 % (= 80 Personen). Angaben über die spezielle Alterstruktur der Bewohner wurden nicht erhoben und können anhand des vorliegenden statistischen Materials nicht ausgewertet werden.

1.2.6 Betriebe

Im Zuge der Sanierung des Baublocks wird die Verlagerung von zwei mittelgroßen Gewerbebetrieben angestrebt.

1.2.7 Ruhender Verkehr

Im Baublock 24 (Lortzingsblock) gibt es derzeit 57 Garagen, sowie weitere 24 KFZ-Stellplätze

1.2.8 Denkmalschutz

Nach Auffassung des Landesdenkmalamtes sind im Lortzingsblock aufgrund der äußeren Gebäudemerkmale folgende Häuser in der Vorschlagsliste aufgeführt, die als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet sind:

- Laurentiusstraße 23
- Laurentiusstraße 25
- Laurentiusstraße 27
- Laurentiusstraße 29
- Riedfeldstraße 4
- Riedfeldstraße 6

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß der Planung ist die städtebauliche Erneuerung der Neckarstadt-West. Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebiets "Neckarstadt-West", das mit Wirkung vom 20.01.1980 förmlich festgelegt ist.

Die Planung verfolgt folgende Zielsetzung:

- Schließung der vorhandenen Baulücken (Blockrandbebauung und Abschirmung des Blockinnenbereichs vom Lärm und sonstigen verkehrsbedingten Emissionen),
- Auslagerung störender Betriebe,
- Entkernung und Begrünung des Blockinnern zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität,
- Schaffung von preisgünstigem, innenstadtnahem Wohnraum,
- Verbesserung der akuten Stellplatznot in der Neckarstadt-West durch Planung eines stadtteilbezogenen Parkhauses (ca. 270 Stellplätze) sowie

-Verbreiterung der Waldhofstraße im Bereich des Lortzingblocks, zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs (Einrichtung einer Haltestelle) und zur Gestaltung des Straßenraums durch Bäume.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist in dem seit dem 18.03.1983 wirksam Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Wohnbaufläche dargestellt und als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht worden.

Im südlichen Teil, der den Straßenraum umfaßt, erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1/10, in dem die Verbreiterung der Waldhofstraße auf 37,20 m nach den Planungsvorstellungen von 1968 festgesetzt ist.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Baublock wird insgesamt als "besonderes Wohngebiet" (WB) ausgewiesen in Form einer 5-geschossigen Blockrandbebauung mit Satteldach.

Als wesentliche Planungsziel ist neben der Schaffung von preisgünstigen, citynahem Wohnraum, die Verbesserung der akuten Stellplatznot in der Neckarstadt-West anzusehen. Aus diesem Grund soll ein stadtteilbezogenes Parkhaus - mit ca. 270 Stellplätzen auf 4 Parkebenen (1 Kellergeschoß und 3 Obergeschosse) - in diesem Baublock errichtet werden. Das Stellplatzangebot deckt zu einen die steigende Nachfrage der Geschäftswelt der Neckarstadt und deren Kunden und bietet ausreichend Platz für im PKW anführende Besucher von Veranstaltungen z.B. des Capitols. Zum anderen kann der Stellplatznachweis für die Neubebauung im Lortzingblock und dem benachbarten Block 57 geführt werden.

Die Zufahrt zu den beiden oberen Parkebenen soll so gestaltet werden, daß Kurzzeitparker keine Einfahrtsmöglichkeiten haben.

Im Sinne der Blockrandbebauung werden auf das Parkhaus in den Randbereichen an der Waldhofstraße und der Lortzingstraße zwei -mit einem eventuell ausgebauten Dachgeschoß drei -Wohnebenen aufgesetzt. Diese Wohnbebauung erhält auf der dazwischenliegenden Dachfläche des Parkhauses eine Grünanlage zur Verbesserung des Wohnklimas und Steigerung der Attraktivität. Die Fassade des Parkhauses ist aus stadtgestalterischen Gründen kleingliedrig der benachbarten und aufgesetzten Wohnbebauung anzupassen.

Im Erdgeschoß des Parkhauses sollen an geeigneten Stellen kleine Läden eingefügt werden. Im Blockinnenbereich wird die 3. Parkebene zurückgenommen und mit einem schrägen Ziegeldach versehen, so daß das Parkhaus hier in wesentlichen Teilen nur als zweigeschossiger Baukomplex erscheinen wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich einerseits aus dem Maß der bestehenden Nutzung (Geschoßflächenzahl = GFZ 1,8 bis GFZ 4,2 bei einer Eckbebauung), sowie durch die Anrechnung der Parkebenen, so daß im Neubaubereich an der Waldhofstraße eine GFZ von 3,5 ausgewiesen wird.

Die Notwendigkeit des Parkhauses in diesem Bereich erfordert die Überschreitung der GFZ nach § 17 Abs. 7 BauNVO, sie ist daher städtebaulich gerechtfertigt.

Durch die Neubebauung ergibt sich folgende Wohnungsbilanz:

-vor der Sanierung	:	157 WE
-Abgang durch Abbruch	⊖	4 WE
-Zugang Neubebauung	:	ca. 45 WE

Wohnungszahl nach Abschluß der
Sanierung : ca. 198 WE

4.3 Verkehrerschließung

Die Planung wird für beide Baublöcke (Lortzing- und Laurentiusblock) wesentlich bestimmt von der Querschnittsaufteilung der Waldhofstraße. Hierdurch wird die neue Bauflucht festgelegt. Nach dem Beschluß des Gemeinderats vom 24.07.1984 (Vorlage 430/84) ist eine Verbreiterung der Waldhofstraße zwischen Carl-Benz-Straße und Laurentiusstraße auf 32,50 m und eine Beibehaltung der Querschnittsaufteilung zwischen Laurentiusstraße und Mittelstraße vorgesehen (VPL Teil)

Im Abschnitt Carl-Benz-Straße -Laurentiusstraße ist ein besonderer Gleiskörper für die Straßenbahn in Mittellage geplant. Durch Errichtung dieses besonderen Gleiskörpers in Mittellage entstehen zwangsläufig Richtungsfahrbahnen. Für die Nord-Süd-Richtung tritt an der Westseite in der Verkehrsführung gegenüber heute keine Änderung ein. Sie ist weiterhin die zentrale Verbindung Neckarstadt -Innenstadt mit einer Verkehrsbelastung von eta 8.500 PKW/E/16 Std. Die Abfahrt in Richtung Norden erfolgt über den Wender in Höhe der Spelzenstraße. Die Süd-Nord-Fahrbahn dient ausschließlich dem Anliegerverkehr. Die Zufahrt zu den Grundstücken an der Ostseite aus Richtung Norden ist hier über den Wender in Höhe der Spelzenstraße möglich. Die Abfahrt in Richtung Norden kann nach dem Umbau direkt erfolgen. Die Zufahrt aus Richtung Süden ist über die Schimperstraße -Spelzenstraße möglich, die Abfahrt -auch für die Polizei-kann nur über den Wender in Höhe Carl-Benz-Straße/Lortzingstraße erfolgen.

Im Abschnitt Laurentiusstraße -Mittelstraße ändert sich an der Verkehrssituation nichts. Die Be- und Entlademöglichkeiten bleiben wie heute, eine Störung des Straßenbahnbetriebs ist ebenso wie heute gegeben.

Bei einer Bewertung ist festzustellen:

- Für den KFZ-Verkehr ergibt sich keine Verbesserung der heutigen Situation. Die Anzahl der Stellplätze ist in etwa gleich.
- Mit dem besonderen Bahnkörper mit Haltestelleninsel im Nord-Süd-Verkehr verkürzt sich die heutige Länge der gestörten Strecke von 325 m auf nur noch 155 m.
- Im Abschnitt Carl-Benz-Straße und Laurentiusstraße stellen Baumreihen und Radwege auf beiden Seiten eine Verbesserung dar.
- Eine Entlastung der Schimperstraße erfolgt nicht.

Die Zu- und Abfahrt zu dem im Block 24 geplanten Parkhaus mit ca. 270 Stellplätzen wird von der Waldhofstraße gegenüber dem Polizeirevier erfolgen. Durch den Bau des Parkhauses ergibt sich folgende Stellplatzbilanz:

KFZ-Stellplätze bzw. Garagen: vor der Sanierung	81 Stellplätze
Abgang durch Abbruch	<u>66 Stellplätze</u>
	15 Stellplätze
Bau des Parkhauses	<u>271 Stellplätze</u>
Stellplätze nach Sanierung	286 Stellplätze

davon werden ca. 45 für den Nachweis bei Neubauten benötigt.

4.4 Verbrennungsverbot

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späteren Umbau oder deren späterer 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):

Da die Neckarstadt-West von den Stadtwerken als Fernwärmeevorzugsgebiet eingestuft ist, ist die Aufnahme des Verbrennungsverbotes aus Gründen des Umweltschutzes gerechtfertigt, insbesondere auch aufgrund der Dichte der Bebauung der Neckarstadt.

4.5 Grünordnungsmaßnahmen

-Zur Gliederung des Straßenraumes und zur Durchgrünung sind innerhalb des Geltungsbereiches an der Waldhofstr. 12 großkronige Bäume mit Alleecharakter und an der Lortzing-, Riedfeld- und Laurentiusstraße einseitig 18 Bäume ausgewiesen.

-Die Dächer des Parkhauses, der eingeschossigen Hofbebauung oder der mit Einzelbaumaßnahmen evtl. notwendigen Tiefgaragen sind zu begrünen. Beim Parkhaus wird außerdem die Begrünung der rückwärtigen Fassaden gefordert.

-Die Hofbereiche sind zur Verbesserung der Wohnqualität zu begrünen.

4.6 Bodenordnung

Zur Realisierung des Projektes "Verbreiterung der Waldhofstraße" und der geplanten Errichtung des Parkhauses war es unumgänglich, daß die Stadt Mannheim folgende Grundstücke erworben hat:

Waldhofstraße 23-27

Waldhofstraße 29-35/Lortzingstraße 48-52

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

- Schaffung zusätzlichen Wohnraumes,
- Beseitigung des Stellplatzdefizits in der Neckarstadt-West,

- teilweise Entkernung und Durchgrünung des Innenbereichs,
- Verbreiterung der Waldhofstraße und Verbesserung für den öffentlichen Nahverkehr.

5.2 Belange gegen die Planung

- Die Errichtung des Parkhauses geht zu Lasten weiteren neuen Wohnraumes und verhindert eine noch großzügigere Begrünung des Blockinnern.
- Eingriffe in private Grundstücke zum Zwecke der Verbreiterung der Waldhofstraße

5.3 Abwägung der Belange

Die Verbreiterung der Waldhofstraße zugunsten des öffentlichen Nahverkehrs rechtfertigt den Eingriff in das Privateigentum. Die Schaffung eines Parkhauses im Zuge der Neubebauung soll das Stellplatzdefizit in der Neckarstadt-West mindern. Die Nachteile des Parkhauses im Blockinneren sollen durch Ausgleichsmaßnahmen der Dach- und Wandbegrünung gemindert werden.

6. Flächenbilanz

Verkehrsfläche	0,94 ha
besonderes Wohngebiet (WB)	0,90 ha
Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	<u>1,84 ha</u>

Die Blockfläche wird durch die Verbreiterung der Waldhofstraße um ca. 1.330 m² auf insgesamt ca. 0,9 ha verringert.

Wagner