

kl0810pv00  
Bebauungsplan-Nr. 31.1/6a für die  
Grundstücke Ackerstraße 19 - 21  
in der Neckarstadt-West  
(Teiländerung des Bebauungsplanes  
Nr. 31.1/6)

Begründung:

Mannheim, den 21.01.1992

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfaßt die beiden Grundstücke Ackerstraße 19 und 21, Lgb.-Nr. 180/18 und 180/17. Das Plangebiet hat eine Größe von 520 m<sup>2</sup>.

1.2 Bestehende Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Gelände ist unbebaut und liegt als Baulücke brach. Beide Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die angrenzenden Grundstücke sind straßenseitig bebaut.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Beide Grundstücke sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31.1/6 einbezogen und als öffentlicher mit Begleitgrün versehener Parkplatz ausgewiesen. Das Freihalten dieser Grundstücke und ihre Nutzung als Parkplatz war notwendig, da der Parkplatzbedarf das Platzangebot in diesem Bereich der westlichen Neckarstadt zum Teil erheblich übersteigt, so daß an ausgewählten Stellen die noch vorhandenen Baulücken nicht bebaut werden sollten. Anderenfalls würde sich das Parkplatzdefizit noch erhöhen - besonders im vorliegenden Fall, da auf den Grundstücken eingetragene Stellplatzrechte zugunsten benachbarter Grundstücke bestehen.

Der Inhalt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31.1/6 hat im Grunde auch heute noch seine Gültigkeit.

Der öffentliche Parkplatz wurde bisher nicht angelegt, da eine Einigung zum Erwerb der Grundstücke zwischen Eigentümer und Stadt Mannheim nicht erreicht werden konnte. Ein Enteignungsverfahren schien nicht gerechtfertigt.

Die Grundstücke stellen eine Baulücke einer geschlossenen zwei- bis dreigeschossigen Randbebauung dar.

Angesichts der prekären Wohnungsnot, kann, trotz der Stellplatzsituation in der Neckarstadt-West, die Nichtbebauung nicht mehr eindeutig vertreten werden. Es muß eine neue Priorität gesetzt werden.

Der Schaffung neuen Wohnraumes ist der Vorzug einzuräumen. Bei einer dreigeschossigen Bebauung können je nach Größe und in Abhängigkeit der Erdgeschoßnutzung voraussichtlich 5 bis 7 Wohnungen geschaffen werden.

Die Stellplatzverpflichtung ist in einer Tiefgarage und bei Notwendigkeit auch im Erdgeschoß der Hauptgebäude zu erfüllen. Dabei ist die Baulast benachbarter Grundstücke mitaufzunehmen. In der Tiefgarage werden ca. 15 Stellplätze nachgewiesen werden können.

Das hofseitige Garagenteil soll begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

### 3. Umweltverträglichkeit

Der bisher geplante Parkplatz hätte trotz einer Randbegrünung und möglicher Rasengittersteine bei den Stellenflächen eine gewisse Versiegelung der Grundfläche bedeutet.

Die jetzt geplante, fast vollständige Überbauung des Geländes stellt insofern eine geringfügige Verschlechterung der ursprünglich geplanten Situation dar, weil eine Versickerung des Regenwassers wie sie bei Rasengittersteinen usw. teilweise erfolgt, zum Schutze des Erdreiches und letztendlich des Grundwassers nicht mehr stattfinden kann. Der Parkplatz müßte nach heutigen Gesichtspunkten versiegelt und über die Kanalisation entwässert werden.

Durch die Ausweisung von zwei bodenschlüssig zu pflanzenden Bäumen und einem zu erhaltenden Baum im Hofbereich sowie der Begrünung der hofseitigen Tiefgaragefläche und Hoffassaden kann bei der Neuplanung Ausgleich geschaffen werden.

Ein Restteil der Grundstücke darf zur Sicherung der bodenschlüssigen Baumpflanzungen nicht unterbaut werden.

Da es sich im Planungsbereich um ein dichtbebautes Gebiet handelt, wird durch die neue Zielsetzung der Planung klimatisch gesehen nur eine geringfügige Veränderung der Gesamtsituation eintreten.

Angesichts des eng abgegrenzten Plangebietes und der begrenzten Örtlichkeit sowie der Begrünungsfestsetzungen als Ausgleichsmaßnahmen kann auf eine allgemeine Umwelterheblichkeitsprüfung verzichtet werden.

Aus der geplanten Maßnahme kann keine wesentliche Umweltrelevanz abgeleitet werden.

#### 4. Altablagerungen

In dem Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bezüglich der Altlasten kein Aspekt erkennbar, der die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigen könnte.

Im Altlastenkataster der Stadt Mannheim sind weder Altlasten noch Verdachtsstandorte in diesem Bereich markiert. Auch konkrete Schadensfälle sind für diesen Bereich nicht bekannt.

Insofern muß im Bebauungsplangebiet keine Altlast ausgewiesen werden.

5. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist von dem 1981 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 31.1/6 erfaßt und als öffentlicher mit Begleitgrün versehener Parkplatz ausgewiesen. Die Teiländerung ist erforderlich.

6. Verkehrerschließung

Die Grundstücke sind über die Ackerstraße erschlossen.

Mit Bezug auf die Stellplatzsituation ist über die Begründung des Bebauungsplanes 31.1/16 auf den Fehlbedarf von Stellplätzen im Gebiet der Ackerstraße hinzuweisen. Die Pkw-Zulassungszahlen für die Neckarstadt-West sind wie folgt gestiegen:

1977	=	4.940 Pkw	=	4,0 Einwohner/Pkw
1984	=	5.505 Pkw	=	3,5 Einwohner/Pkw
1988	=	7.123 Pkw	=	2,6 Einwohner/Pkw

Insbesondere der starke Anstieg zwischen 1984 und 1988, der sich weiter fortsetzt, führt zu erheblichen Parkproblemen in der Neckarstadt-West. Auf den Bau der Tiefgarage wird daher besonderer Wert gelegt.

7. Grünordnungsmaßnahmen

Für die beiden Grundstücke sind Festsetzungen getroffen, die das Pflanzen von Bäumen, die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der hofseitigen Tiefgaragenfläche und die Beran-  
kung der Hoffassaden beinhalten.

## 8. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Privatbesitz.

Die unterschiedliche Grundstücksbewertung zwischen privatem Eigentümer und Stadt Mannheim ließen bisher den Erwerb des Grundstückes durch die Stadt Mannheim scheitern. Eine Einigung ist nicht abzusehen. Enteignungsverfahren ist nicht angestrebt.

## 9. Festsetzung des Bebauungsplanes

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke werden in Anlehnung an die angrenzenden Grundstücke als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

Nach § 4a Abs. 2 BauNVO werden für das WB-Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

#### a) Zulässig sind im EG:

Wohnen, Läden, sonstige Gewerbebetriebe.

(§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

#### b) Zulässig ist ab 1. OG:

Wohnen

(§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

Die im besonderen Wohngebiet nach § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus städtebaulichen Gründen begrenzt.

Die Ackerstraße stellt im Abschnitt zwischen Riedfeldstraße und Mittelstraße eine Wohnstraße dar. Einflüsse aus der mittelbaren Nachbarschaft, dem Dirnenbereich sowie ein größeres Verkehrsaufkommen, vor allem in der Nachtzeit, gilt es zu vermeiden.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke sind eine GRZ 0,6 und eine GFZ 1,6 bei zwingend drei Vollgeschossen ausgewiesen. Die maximale Traufhöhe ist mit 10 m in Abhängigkeit der Nachbarbebauung festgelegt.

Die GRZ kann entsprechend der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, jedoch maximal nur um 0,3.

Im Bebauungsplan wurden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen.

Die Überschreitung der GRZ um 0,3 wird wie folgt begründet: Angesichts des Stellplatzdefizites in der Neckarstadt-West und der Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung zugunsten der Schaffung von Wohnraum ist es erforderlich, so viel Stellplatzfläche wie möglich zu schaffen.

## 10. Abwägung der Belange

Die Stellplatzprobleme in der Neckarstadt-West sind gegeben. Die Notwendigkeit öffentliche Parkfläche anzubieten besteht weiterhin.

Diesem Sachverhalt steht der dringende Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum gegenüber.

Aufgrund der weitgehenden Auslastung von Wohnbaufläche auf Mannheimer Gemarkung kommt der Schließung von Baulücken in bestehenden Stadtteilen - mit vorhandener Erschließung und Infrastruktur - besondere Bedeutung zu.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine ausgesprochene Baulücke handelt und die Blockrandschließung folgerichtig erscheint, ist der Bebauung dieser Grundstücke mit Wohnnutzung Priorität gegenüber der Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes einzuräumen. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, die den Bau der Tiefgarage festlegt, ist zumindest durch die Abdeckung des Stellplatznachweises eine Entschärfung der Situation erreicht.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.