

Bebauungsplan für das Gebiet
nördlich des Ulmenweges und öst-
lich der Hochuferstraße in
Mannheim-Neckarstadt

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Grundstücke Lgb.Nr. 1 869/7 und 1 869/17 bei der Einmündung des Ulmenweges in die Hochuferstraße in Mannheim-Neckarstadt. Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1 869/17 befindet sich eine Garagenanlage, die Bestandteil der im Norden angrenzenden Wohnbebauung ist. Das Grundstück Lgb.Nr. 1 869/7 ist unbebaut. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft Mannheim (Lgb.Nr. 1 869/17) die auch Eigentümerin der angrenzenden Wohnbebauung ist, und der Stadt Mannheim (Lgb.Nr. 1 869/7).

Für die Grundstücke besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung der angrenzenden Flächen erfolgte in den Nachkriegsjahren im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues.

Mit dem Bebauungsplan, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 10.9.1973 beschlossen hat, sollen in erster Linie die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einkaufszentrums geschaffen werden. Zusätzlich soll der Bau eines bis zu 12-geschossigen Bürogebäudes ermöglicht werden.

Wegen der Größe des bereits im Bau befindlichen neuen Wohngebietes Herzogenried ist es erforderlich, die für das Einkaufen notwendigen Einrichtungen zu dezentralisieren. Während für den nördlichen Bereich ein Einkaufszentrum an der Herzogenriedstraße vorgesehen ist, welches zugleich den Bauabschnitt IV nördlich der Herzogenriedstraße mit versorgen soll, wird für den südlichen Bereich ein Grundstück an der Ecke Hochuferstraße/Ulmenweg als Standort vorgeschlagen, welches den Vorteil bietet, nicht nur auf die Neubebauung im Herzogenriedgelände orientiert zu sein, sondern gleich-

zeitig auch zur Versorgung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich Landwehrstraße/Ulmenweg mit beitragen zu können.

Darüber hinaus wird durch diese Lage des Einkaufszentrums eine gewünschte bessere Kommunikation zwischen Alt- und Neubebauung erreicht. Es sollte auf jeden Fall vermieden werden, daß die Hochuferstraße eine Markierungslinie unterschiedlicher Bebauung und unterschiedlichen sozialen Gefüges darstellt. Auch aus diesem Grund ist ein Übergreifen der Neubebauung über die Hochuferstraße hinweg und das Einfügen von Baukörpern, die der Neubebauung entsprechen, in die etwas gleichförmige Altbebauung, anzustreben.

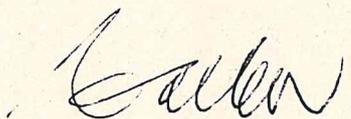
Die Größe des zur Verfügung stehenden Grundstückes wie auch seine exponierte Lage an der Einmündung des Ulmenweges in die Hochuferstraße lassen es städtebaulich erwünscht erscheinen, eine bis zu 12-geschossige Bebauung zu errichten, die zwar nicht die Höhen der Neubebauung auf der Westseite des Ulmenweges erreicht, sich aber doch deutlich von der sonst 4-5-geschossigen Bebauung östlich des Ulmenweges absetzt. Da diese Höhe durch ein Einkaufszentrum nicht erreicht werden kann, ist zusätzlich der Bau eines Bürohochhauses vorgesehen. Die in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstände werden eingehalten. Der Bau eines Bürogebäudes für Verwaltungen, die nicht unbedingt innerhalb der City untergebracht werden müssen, trägt zur Entlastung des inneren Stadtbereiches bei.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes für das Gebiet westlich der Hochuferstraße soll auch dieses Grundstück als Kerngebiet ausgewiesen werden, allerdings mit geringeren Nutzungsziffern. Eine Ausweisung als Mischgebiet würde der zentralen Versorgungsfunktion der zukünftigen Bebauung für den übrigen als Kerngebiet ausgewiesenen Bereich nicht entsprechen. Außerdem ist die städtebaulich erwünschte verdichtete Bebauung mit den Richtzahlen des Mischgebietes nicht zu erreichen.

Eine Einbeziehung der Grundstücke in den Gesamtplan Herzogenried konnte seinerzeit nicht erfolgen, da die planerischen Überlegungen noch nicht abgeschlossen waren.

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Ulmenweg. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Form eines Garagenhauses geschaffen. Die auf der für dieses Gebäude vorgesehenen Fläche vorhandenen Garagen, die Bestandteil der angrenzenden Wohnbebauung sind, müssen abgebrochen werden. Mindestens die gleiche Anzahl an Stellplätzen für die Wohnbebauung wird im Garagenhaus zusätzlich geschaffen werden.

Dem Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1:15 000 beigegeben.



Becker
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan für das Gebiet
nördlich des Ulmenweges und öst-
lich der Hochuferstraße in
Mannheim-Neckarstadt

betr.

Anlage 1 zur Begründung
des Bebauungsplanes

Zusammenstellung der der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich
entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Tiefbauamt

Umlegung eines Entwässerungskanals 95 000.- DM

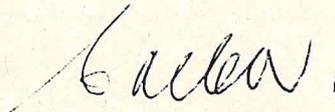
Stadtwerke

Umlegung einer Heizleitung 140 000.- DM

Umlegung eines LKV-Kabels 10 000.- DM

Straßenbeleuchtung 10 000.- DM 160 000.- DM

zusammen: 255 000.- DM



Becker
Stadtoberbaudirektor