

Stadtplanungsamt

Mannheim, 1.8.1979

Bebauungsplan Nr. 41/10

für das Gebiet zwischen Maximilianstraße, Viktoriastraße, Mollstraße und Karl-Ludwig-Straße in Mannheim-Oststadt

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die beiden von der Maximilianstraße, Viktoriastraße, Mollstraße und Karl-Ludwig-Straße begrenzten Baublöcke in der Oststadt. Der Baublock südlich der Erzbergerstraße ist zum größten Teil mit 2- und 3-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Auf den Grundstücken Maximilianstraße 1 und 1 a sowie Erzbergerstraße 10 a befindet sich die Oststadt-Klinik. Diese Flächen sind 2-, 3- und 4-geschossig bebaut.

Auf dem Grundstück Erzbergerstraße 12 befindet sich eine um die Jahrhundertwende erbaute Villa. Das Gebäude brannte im 2. Weltkrieg aus und wurde in den fünfziger Jahren unter Verwendung der erhaltenen Außenmauern wieder aufgebaut und mit einem Notdach versehen. Das Grundstück Erzbergerstraße 14 ist unbebaut.

Auf der Fläche nördlich der Erzbergerstraße befindet sich ein 3- bzw. 5-geschossiges Bürogebäude.

Mit Beschluß vom 29.8.1978 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Erzbergerstraße 12 und 14 beschlossen.

Das Ziel, das mit diesem Bebauungsplan erreicht werden soll, ist zum einen, die Bebauung der Grundstücke Erzbergerstraße 12 und 14 durch die Firma Inter-Versicherung mit einem Bürogebäude in Erweiterung ihres bereits bestehenden Bürogebäudes Erzbergerstraße 9-13 zu ermöglichen. Zum anderen soll mit dem Bebauungsplan dafür gesorgt werden, daß der übrige vorhandene Wohnbaubestand innerhalb des Geltungsbereichs festgeschrieben wird. Durch das Bauvorhaben der Firma

Inter sollen in Mannheim neue Arbeitsplätze im tertiären Bereich geschaffen werden. Falls der Firma Inter-Versicherung ihr Bauvorhaben nicht ermöglicht wird, ist zu befürchten, daß die Firma völlig aus Mannheim abwandert und damit nicht nur neue Arbeitsplätze nicht geschaffen werden, sondern die bestehenden mehreren 100 Arbeitsplätze der Firma Inter-Versicherung sogar noch wegfallen. Insbesondere dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen gegenüber hat die Denkmalseigenschaft des Hauses auf dem Grundstück Erzbergerstraße 12 bis 14 zurückzutreten. Zwar ist die Erhaltung der Wohnnutzung in der Oststadt ein wesentlicher öffentlicher Belang, er muß aber nach den gegebenen Umständen - 3 Wohnungen fallen fort - und aufgrund der vorgenannten Überlegungen zurücktreten. Hierbei spielt auch die Tatsache eine Rolle, daß die von dem neuen Verwaltungsgebäude der Firma Inter ausgehenden Störungen mit Sicherheit aufgrund des Bürobetriebs nicht gravierend sein werden. Aus der Entwicklung der Arbeitsplätze in Mannheim im tertiären Bereich in den letzten Jahren wird deutlich, daß die Stadt zur Erhaltung der Arbeitsplätze alle sich bietenden Möglichkeiten zur Bindung abwanderungsgefährdeter Unternehmen ausschöpfen muß und keine Gelegenheit auslassen darf, um durch Neuansiedlung oder Expansion vorhandener Betriebe neue Arbeitsplätze zu schaffen. Im Hinblick auf die Struktur der Arbeitsstätten ist damit dem Dienstleistungsbereich besondere Bedeutung beizumessen.

In Bezug auf die Abwägung der privaten Belange (der benachbarten Grundstückseigentümer) mit den öffentlichen Belangen, ist noch folgendes anzumerken:

An privaten Interessen kommen für eine Abwägung einmal der Gesichtspunkt der Wohnruhe und sodann der Wunsch in Frage, daß bei einer späteren Bebauung sowohl hinsichtlich der zu genehmigenden Baumasse als auch der beabsichtigten Nutzungsart auf die bereits vorhandenen Verhältnisse Rücksicht genommen wird, so daß es nicht zu einer Entwertung der Nachbargrundstücke kommt. Die Wohnruhe wird aber bei der beabsichtigten Büronutzung nicht gestört, zumal die im neuen Bürogebäude beschäftigten Mitarbeiter der Inter die Stellplätze durch eine unterirdische Zufahrt anfahren werden. Außerdem ist der neue Baukörper so dimensioniert und in seine unmittelbare Umgebung integriert, daß das gesamte optische Erscheinungsbild des Quartiers durch den Neubau nicht beeinträchtigt wird. Dazu trägt auch eine

noch ausreichende Grünfläche um den Neubau und die beabsichtigte Terrassierung und damit verbundene Begrünung bei. Auch die Fassadengestaltung darf hierbei nicht unerwähnt bleiben. Als Ergebnis ist somit festzuhalten, daß rechtlich schutzwürdige private Belange dem Vorhaben der INTER nicht entgegen stehen, oder zumindest den aufgezeigten öffentlichen Belangen ein stärkeres Gewicht zukommt.

Gestützt auf den Gemeinderatsbeschluß vom 6.6.1973, der den Wortlaut hat:

"Der Gemeinderat billigt die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Mannheimer Oststadt, der Art und Maß der Nutzung festlegt. Das Stadtplanungsamt wird mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes auf der Basis des Strukturplanes vom 9.3.1973 beauftragt."

wird als erster Teilabschnitt eines Bebauungsplanes für die gesamte Oststadt der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Maximilianstraße, Viktoriastraße, Mollstraße und Karl-Ludwig-Straße vorgelegt. Er umfaßt über die Grundstücke Erzberger Straße 12-14 hinaus auch die im gleichen Baublock liegenden Nachbargrundstücke, um hier die Wohnnutzung festzuschreiben und die Möglichkeiten auszuschließen, auf einem Nachbargrundstück unter Heranziehung des § 34 BBauG ebenfalls ein Bürogebäude errichten zu können.

Ferner wird in den vorliegenden Bebauungsplan auch das Grundstück der bestehenden Inter-Versicherung Erzberger Str. 9-13 mit einbezogen, weil die Einstellplätze für das Bauvorhaben auf den Grundstücken Erzberger Straße 12-14 in einer Tiefgarage geschaffen werden sollen, deren Zufahrt über die Tiefgarage des Grundstückes Erzberger Straße 9-13 erfolgen soll und zwar unter Mitbenutzung der dort vorhandenen Ein- und Ausfahrt. Die Erzberger Straße selbst soll durch einen Tunnel unterquert werden.

Mit dem Bebauungsplan werden der Baublock südlich der Erzbergerstraße als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO und der Bereich nördlich der Erzbergerstraße der gegebenen Nutzung

entsprechend als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen.
Die Baugrenzen folgen hier dem Baubestand.

Besondere Wohngebiete sind im wesentlichen bebaute Gebiete.
Sie dienen vorwiegend dem Wohnen, u. a. aber auch der Unter-
bringung von Bürogebäuden und Anlagen für gesundheitliche
Zwecke. Die Nutzungsarten können für bestimmte Teile des
Planungsgebietes auf einzelne Bereiche beschränkt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das besondere Wohnge-
biet folgende Gliederung der zulässigen Nutzungsarten vorge-
nommen:

Teil A

Betroffen sind die Wohnbaugrundstücke des Baublocks. Zulässig
werden künftig nur Wohngebäude sein. Nutzungen für freie Berufe
gemäß § 13 BauNVO dürfen 35 % der zulässigen Geschoßfläche
nicht überschreiten. Die Baugrenzen folgen entlang den Straßen-
seiten dem vorhandenen Baubestand. Auf den rückwärtigen Grund-
stücksteilen halten die Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen
einen Abstand von 3.00 m bzw. 4.50 m ein. Als GRZ ist 0,4 als
GFZ ist 1,0 ohne Anwendungsmöglichkeit des § 21 a (5) BauNVO
festgesetzt.

Für das Grundstück Erzberger Straße 16 wird als GFZ 1,3
ohne Anwendungsmöglichkeit des § 21 a (5) Baunutzungsver-
ordnung festgesetzt.

Mit den vom Bebauungsplanentwurf vom 26.02.1979 abweichenden
Festsetzungen wird einerseits den Bedenken Rechnung getragen,
wonach die ursprünglich vorgesehene bauliche Nutzung einer
Verminderung des Wohnwertes auf den Grundstücken des Teilgebie-
tes A führe. Andererseits bleibt nach Auffassung der Verwaltung
trotz der Änderung ein Anreiz zur Erweiterung des Wohnraumes
bestehen, so daß das mit dem Bebauungsplan u. a. verfolgte
Ziel der Fortentwicklung des Wohnens möglich bleibt. In der Ab-
wägung zwischen Wohnwert und Verdichtung liegt es im Rahmen
des planerischen Ermessens, den Wohnwert zu Lasten ursprünglich
vorgesehener Verdichtungsmöglichkeiten verstärkt zu berücksich-
tigen.

Die vorstehenden Ausführungen gelten für die Mehrzahl der Grundstücke, nicht für das Grundstück Erzbergerstraße 16, für das Festsetzungen getroffen worden sind, die dem vorhandenen Baubestand entsprechen.

Was den Fortfall der Möglichkeit nach § 21 a Abs. 5 BauNVO angeht, so dient auch diese gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 26.02.1979 veränderte Festsetzung dazu, die mögliche Verdichtung in Teilgebiet A) herabzusetzen. Der Fortfall dieser Möglichkeit bedeutet eine Verringerung, wenn auch nicht Beseitigung des Anreizes zur Intensivierung der Wohnnutzung.

Teil B

Betroffen sind die Grundstücke Erzbergerstraße 12 und 14. Zulässig sind nur Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude. Die Baugrenzen werden für diese bis max. 3-geschossig bebaubaren Grundstücke an der Straßenseite, im westlichen Teil auf der Straßenbegrenzungslinie, im östlichen Bereich unter Einhaltung eines Vorgartens um 3,00 m zurückgelegt, festgesetzt. Gegenüber den Nachbargrundstücken beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze für das Erdgeschoß im Westen 3,00 m, im Süden 6,00 m und im Osten 4,50 m. Der Abstand der Baugrenze für das 1. und 2. Obergeschoß beträgt im Westen und Osten 4,50 m und im Süden 9,00 m.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von dem Grundstück Erzbergerstraße 9 - 13 aus durch eine Unterführung der Erzbergerstraße. Als GRZ werden 0,6, als GFZ 1,3 festgesetzt.

Der bisherige Bebauungsplanentwurf vom 26.02.1979 hatte für das Gebäude der Inter-Versicherung ein Flachdach vorgesehen und hatte damit der Tatsache Rechnung getragen, daß alle öffentlichen Gebäude in der Umgebung des Teilgebietes B Flachdächer aufweisen. Die geänderte Festsetzung nimmt mehr Bedacht auf die in der näheren Umgebung bei Dächern vorherrschenden Gestaltungselemente. Die Festsetzung eines abgewalmten Daches soll vermeiden, daß sich der geplante Bürobau innerhalb der mit Walmdächern versehenen Bebauung der näheren Umgebung bezüglich der Dachform nicht einfügt. Die Änderung dient also der zusätzlichen Sicherung gestalterischer Belange.

Teilgebiet C

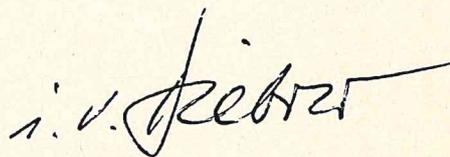
Erfaßt sind hier die Grundstücke der Oststadt-Klinik. Zulässig sind nur Wohngebäude, sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Hier verlaufen die Baugrenzen analog der Ausweisung im Teilgebiet A. Als GRZ wird 0,5, als GFZ 1,3 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte im Hinblick auf den bereits vorhandenen hohen Überbauungsgrad.

Für das Kerngebiet beträgt die GRZ 0,8 und die GFZ 1,5.

Die Geschoßflächenzahl in den Teilgebieten B + C kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, höchstens jedoch um 70 % der Grundstücksfläche.

Die gegenüber der Begründung vom 26.02.1979 geänderte Nr. 3 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs dient der stärkeren Berücksichtigung bestimmter Bäume. Die Verpflichtung bei Ersatzpflanzungen "entsprechende" Großgehölze zu verwenden, soll die qualitative Gleichwertigkeit der Ersatzpflanzungen gewährleisten helfen. Gleichzeitig stellt die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen einen Anreiz dar, vorhandene Pflanzungen zu erhalten.

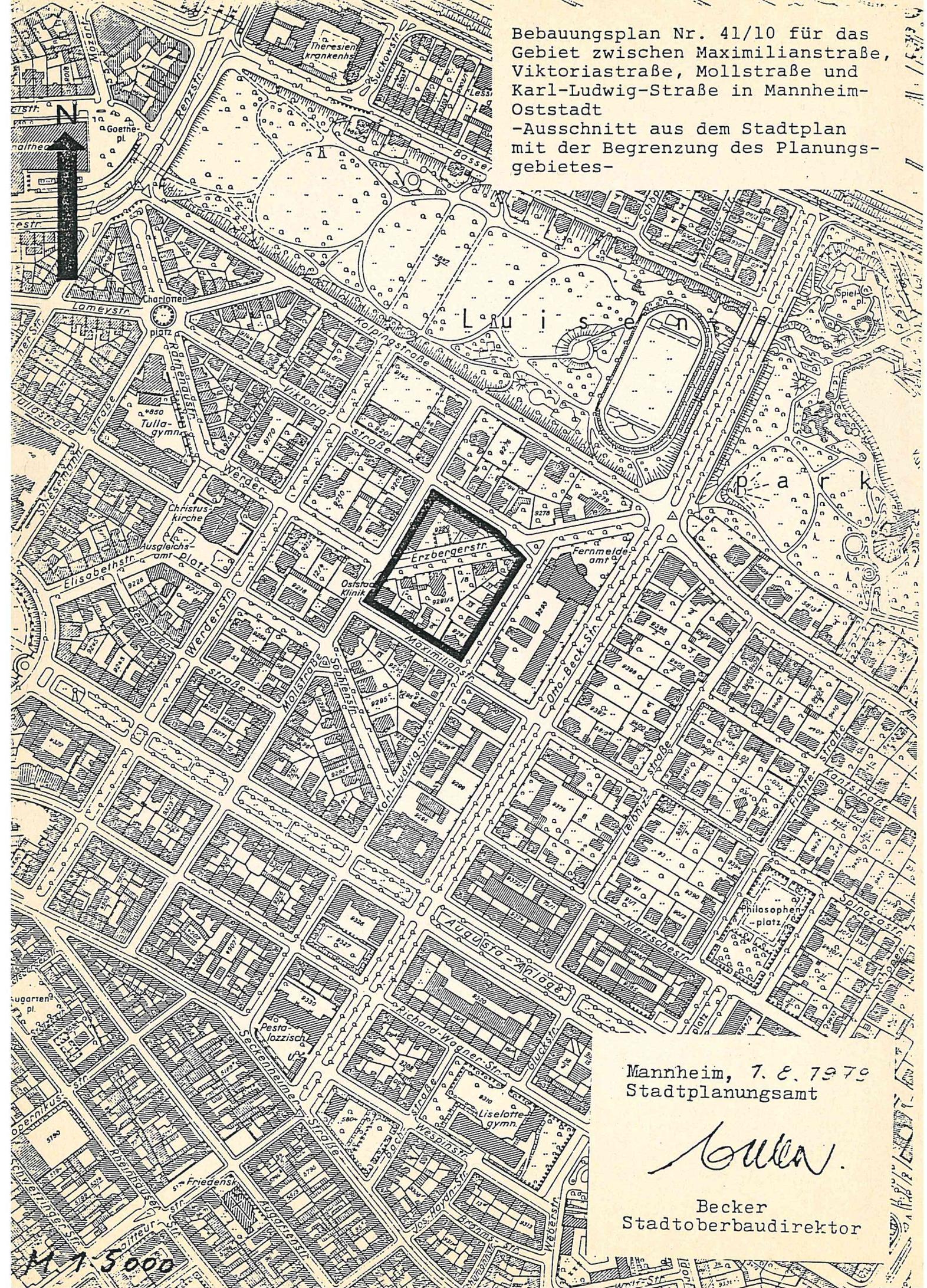
Die den Planungsbereich umgebenden Straßen sind hergestellt. Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind vorhanden, so daß durch die Maßnahme keine Kosten entstehen.



Diebold
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 41/10 für das
Gebiet zwischen Maximilianstraße,
Viktoriastraße, Mollstraße und
Karl-Ludwig-Straße in Mannheim-
Oststadt

-Ausschnitt aus dem Stadtplan
mit der Begrenzung des Planungs-
gebietes-



Mannheim, 7. 8. 1979
Stadtplanungsamt

Becker

Becker
Stadtoberbaudirektor

M 1:5000