

Bebauungsplan
"Am Friedensplatz"
Nr. 41/15a

Begründung

1. Beschreibung des Planungsbereichs

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den ehemaligen Maimarktparkplatz, das Grundstück Novotel und die Straße "Friedensplatz".

1.2 Gegenwärtige Nutzung des Planungsbereichs

Auf dem Gelände befinden sich das Hotel "Novotel", Parkplätze und Zufahrtsstraßen.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Das Gelände wird im Norden von der Theodor-Heuss-Anlage im Osten durch den ehemaligen Maimarktparkplatz und im Süden durch das Autobahnoval mit dem Planetarium begrenzt. Im Westen schließen sich - getrennt durch die Schubertstraße - die Wohn- und Bürogebiete der Oststadt an.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Bis auf das Grundstück Novotel befindet sich der gesamte Planungsbereich in städtischem Besitz.

1.5 Verkehrerschließung

Der Planungsbereich wird auf allen Seiten von öffentlichen Straßen erschlossen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die Ansiedlung eines großen Elektronikkonzerns in Mannheim auf dem ehemaligen Maimarktparkplatz macht eine Änderung des Bebauungsplanes Friedensplatz (41/15)-rechtsverbindlich seit dem 24.04.1985-im Bereich der Maimarktstraße/ Straße am Friedensplatz erforderlich. Beabsichtigt wird die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für ca. 400 - 600 Beschäftigte mit den dazu erforderlichen Stellplätzen auf einer Parkpalette im eigenen Grundstück.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplänen

3.1 Flächennutzungsplan

Der am 18.03.1983 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes weist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche aus.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes besteht seit dem 24.04.1985 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 41/15 (Ausweisung: Kerngebiet)

4. Festsetzung des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt ausgewiesen:

- Flächen für Hotel und östlich des Hotels Kerngebiet (MK) unzulässig sind hier Gewerbebetriebe und Tankstellen.
- öffentliche Parkplätze für Pkw und Busse.
- die Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung in der Straße "Am Friedensplatz" - wie im BBauPl 41/15 - wird teilweise zugunsten von Stellplätzen zurückgenommen.

4.2 Freiflächengestaltung und Begrünung

Die auf dem Gelände vorhandenen Bäume bleiben - soweit sie einer Bebauung nicht hinderlich sind - erhalten.

Ein Umpflanzen von zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich ist zulässig.

Parkplätze:

Die Parkplätze werden so eingegrünt, daß auf ca. 7 - 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

Entwässerung:

Die Entwässerung der nicht überbauten Flächen (außer befahrbaren Straßen und Wegen) erfolgt durch Oberflächenversickerung.

Dachbegrünung:

Flachdächer sind zu begrünen.

Fassadenbegrünung:

Siehe Hinweise

4.3 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Theodor-Heuss-Anlage und Schubertstraße mit Straßenbahnhaltestellen im Norden und Westen, und über die zu einer Stadtstraße herabgestufte BAB 656 im Süden.

Zu beiden Seiten der Straße am Friedensplatz können ca. 17 Busstellplätze und ca. 100 Pkw-Stellplätze und an der Nordseite von Novotel 6 weitere Busstellplätze eingerichtet werden.

4.4 Höhen der baulichen Anlage

Die Gebäudehöhe der Neubebauung wird auf max. 17,5 m zwischen Fußpunkt und Traufpunkt festgesetzt. (Fußpunkt: Schnittpunkt Außenkante Wand/durchschnittliche Geländeoberfläche = 95 m über NN. Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Wand/Dachhaut).

Im Bereich des Bebauungsplanes, der innerhalb des 1,5 km Umkreises um den Flugplatz-Bezugspunkt liegt, können Bauvorhaben, deren Höhe 115 m über NN nicht übersteigt, ebenso wie Bauvorhaben außerhalb des 1,5 km Umkreises um den FBP bis 138 m über NN ohne Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden. (Die durchschnittliche Geländehöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei 95 m NN).

4.5 Verbrennungsverbot

Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtende Feuerstätten und deren späterer Umbau oder deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Mannheim sind zu beachten.

Fensterlose Wandflächen über 20 m² sollen begrünt werden.

6. Abwägung der Belange

Durch die Vergrößerung des Baugrundstückes fallen ca. 50 Pkw-Stellplätze von den im Bebauungsplan 41/15 vorgesehenen Stellplätzen weg.

Die Ansiedlung hochqualifizierter Arbeitsplätze in wirtschaftlich-standardisierten Bausystemen erfordert einen Mindestbedarf an Baugelände.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes 41/15 bleiben voll erhalten:

"Eine städtebauliche Formung des Friedensplatzes wird angestrebt. Standorte weiterer Gebäude ergeben sich demnach aus den stadträumlichen und klimatischen Anforderungen des Bereichs. Der im Regionalplan ausgewiesene Grünzug darf dadurch nicht beeinträchtigt werden, klimatische Gegebenheiten müssen Beachtung finden; daher wird die bauliche Dichte und Baukörperform so gewählt, daß eine möglichst geringe Beeinträchtigung von Luftaustausch und lokaler Temperaturentwicklung bewirkt wird."

Die Vergrößerung des Baufensters nach Westen wird durch die Zurücknahme der Baugrenze an der Südseite ausgeglichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich demnach nur unwesentlich auf das Planungsgebiet und die Nachbarschaftsgebiete aus.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	3,7 ha
Fläche Novotel (Kerngebiet)	1,2 ha
Baufläche östlich Novotel (Kerngebiet)	1,2 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,3 ha

8. Kosten

Für die Versetzung vorhandener Bäume und Leuchten, die Erweiterung des vorhandenen Großpflasters, die Verlegung der Zufahrt einschl. der Erd- und Entwässerungsarbeiten sowie für die erforderliche Markierung werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 200.000,-- DM entstehen.

Wajewski