

Mannheim, 7. 3. 1973

Bebauungsplan für den Baublock
zwischen Augusta-Anlage, Richard-
Wagner-Straße, Brucknerstraße und
Schubertstraße in Mannheim-Oststadt

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung auf dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 26.3.1973 beruht, umfaßt den Baublock zwischen Augusta-Anlage, Richard-Wagner-Straße, Brucknerstraße und Schubertstraße in der Oststadt. Ein Bebauungsplan mit Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung besteht nicht. In früheren Jahren festgesetzte Straßenbegrenzungs- und Baulinien werden teilweise aufgehoben und neu festgesetzt. Das unbebaute Grundstück Lgb.Nr. 9 345 gehört Versicherungsgesellschaften, die dort Verwaltungsgebäude errichten wollen. Die Grundstücke Brucknerstraße 2 und 4 sowie Richard-Wagner-Straße 89-93 befinden sich im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft Mannheim und sind mit fünfgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Diese Grundstücke werden in den räumlichen Geltungsbereich bei gleicher Ausweisung der Art der baulichen Nutzung des Nachbargrundstückes einbezogen, weil die Umwandlung vom reinen Wohngebiet zum Kerngebiet an dieser prädestinierten Stelle sinnvoll erscheint.

Mit dem Bebauungsplan werden die von der Maßnahme betroffenen Grundstücke als Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Vorgesehen ist eine bis zu 16-geschossige Bebauung, die überwiegend gewerblich (Büros) genutzt wird. Wohnungen sind bis zu einem Anteil von 35 % der festgesetzten Geschoßfläche zulässig. Als Grundflächenzahl wird 0,9 und als Geschoßflächenzahl 3,0 festgesetzt. Zusätzlich können die Flächen notwendiger Garagen,

die unter der Geländeoberfläche geschaffen werden, bis zur andert-halbfachen Größe der Gesamtgrundstücke der im Bebauungsplan fest-gesetzten Geschoßfläche zugeschlagen werden. Durch die Bebauung des Grundstückes Lgb.Nr. 9 345 werden die Lärmbelästigungen, wel-che von der außerordentlich stark befahrenen Augusta-Anlage (Autobahnzubringer) und von der nicht minder stark frequentierten Schubertstraße ausgehen, gegenüber der an der Richard-Wagner-Straße und Brucknerstraße noch vorhandenen Wohnbebauung stark reduziert werden.

Die besondere Lage der Grundstücke unmittelbar an der zentralen Mannheimer Autobahnausfahrt rechtfertigt eine sich städtebaulich aus der Umgebung heraushebende Form der Bebauung. Vorgesehen ist eine komplexe Gruppe von Baukörpern, deren höchster insgesamt 16 Geschosse erhalten soll. Das sich damit ergebende besondere Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 3,0 wird im Hinblick auf die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen großen und zusammenhängenden nicht überbaubaren Freiflächen ge-rechtfertigt. Durch den vor dem Baublock liegenden Friedensplatz und den mit ihm in direktem räumlichen Zusammenhang stehenden Luisenpark, der als Dauer- und Erholungsgrün keine Nutzungsänderung erfahren wird, sind die ausgleichenden städtebaulichen Umstände im Sinne des § 17 (9) BauNVO gegeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsver-hältnisse sind in diesem Falle durch die großen benachbarten Frei-flächen gewährleistet.

Dem Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und schriftlichen Fest-setzungen besteht, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Baunutzungsver-ordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Der Stadt werden durch diese Maßnahme vor-aussichtlich keine Kosten entstehen.

Dieser Begründung ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1:15 000 beigelegt.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor