

Stadtplanungsamt
61.3.1 Keller

Mannheim, 2.12.1981

163
Bebauungsplan Nr. 41/8
für das Gebiet zwischen
Friedrichsring-, Goethe-
str.-, Kolpingstr.-,
Werderstr.-, Augusta-Anlage
und Friedrichsplatz

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen das Gebiet zwischen Friedrichsring-, Goethestr.-, Kolpingstr.-, Werderstr.-, Augusta-Anlage und Friedrichsplatz.
2. Gegenwärtige Nutzung
Bis auf das Grundstück Flst.-Nr. 9226, Ecke Beethoven-, Elisabethstr. und das als öffentlicher Parkplatz genutzte Grundstück Flst.-Nr. 4853, sind die nicht als öffentliche Verkehrsflächen genutzten Grundstücke bebaut. Neben den bestehenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kirchen, Sporthalle, Stadthalle (Rosengarten) und städt. Verwaltungsgebäuden, sind die verbleibenden Bauflächen überwiegend als Wohnbauflächen zu betrachten.
3. Nutzung angrenzender Flächen
Unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen schließen im Norden Nationaltheater, Goetheplatz und Luisenpark -, im Westen und Osten eine max. 5 u. 6 bzw. 4 u. 6 geschossige, überwiegend für Wohnzwecke genutzte Bebauung - und im Süden der Friedrichsplatz mit seiner Randbebauung und dem angrenzenden Hotel "Mannheimer Hof", an das Plangebiet an.

163

4. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als gemischte Bauflächen (MK), bzw.

Wohnbauflächen oder Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Der FNP ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern.

Bebauungsplan

Für den Planungsbereich besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

5. Grundbesitzverhältnisse

Neben den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücken mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Verwaltungsgebäuden, Kirchen u befinden sich nur noch vereinzelt Wohnbaugrundstücke in öffentlichem Besitz. Der überwiegende Teil der Wohnbaugrundstücke ist somit in Privateigentum.

6. Ziele und Zwecke der Planung. Der vom Gemeinderat am 06.06.73 beschlossene Strukturplan Oststadt sagt folgendes aus:

"Das Plangebiet zeichnet sich als zentrumnahes Wohngebiet mit - in den inneren Bereichen - ruhiger Wohnlage, ausreichendem Grün, Luisenparknähe, Alleen und Spazierwegen aus. Zentrumsnähe und positives Image haben zur Folge, daß wirtschaftliche Interessen von diesen Eigenschaften profitieren wollen und mit Verwaltungsbauten auf Kosten der Bewohner, in diese Wohnbereiche drängen. Die weitere Zulassung der Umnutzung der Oststadt, vom ursprünglich reinen Wohngebiet zu einer überwiegenden Nutzung durch Betriebe des tertiären Wirtschaftssektors hätte zur Folge, daß die geschätzten Eigenschaften wie Ruhe, Grün, Atmosphäre, Flair, kurz - Image, sich schnell verlieren würden."

Um dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten, wurde mit dem o.g. Gemeinderatbeschuß vom 6.6.1973 das Stadtplanungsamt beauftragt Bebauungspläne auf der Basis des Strukturplanes vom 9.3.1973 - der auch in der Broschüre "Strukturplanung Oststadt" vom Herbst 1976 enthalten ist - zu bearbeiten. Wesentlicher Inhalt dieses Strukturplanes und somit auch der Festsetzungen

167

des vorliegenden Bebauungsplanes ist

- a) die bestehenden Wohnbereiche in größtmöglichem Umfang zu erhalten
- b) die gewerbliche Nutzung auf die bereits entsprechend genutzten Grundstücke und solche Bereiche, die für Wohnnutzung wenig oder nicht geeignet sind zu beschränken.

Um diese Planungszielen bei den heute gegebenen Voraussetzungen, wie Verzahnung von Kern- und Wohngebieten (besonders am Friedrichsring, Friedrichsplatz und Augustaanlage), und zum Teil hoher baulicher Ausnutzung von Grundstücken (besonders bei ehemaligen Baulücken) optimal zu erfassen, wurde das Plangebiet überwiegend als "Besonderes Wohngebiet" (WB) gem. § 4 a BauNVO ausgewiesen. Dabei sind im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen getroffen, die, bezogen auf die heutigen Gegebenheiten, den jeweils zulässigen Anteil an Wohn- bzw. gewerblicher Nutzung, gebietsweise regeln.

Reine Wohngebiete sind lediglich dort ausgewiesen, wo diese heute bestehen.

Die zulässigen Geschößzahlen orientieren sich an der jeweils höchsten Geschößzahl bestehender, geschlossener Baublocks oder an Hausgruppen und bewegen sich zwischen II und VII Geschößen als Höchstgrenze.

7. Erläuterungen zum Planinhalt

a) Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist mit seiner Anbindung an die genannten, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließenden Straßen und deren zum Teil nahen Anschlüssen an das rechts- und linksrheinische Fernstraßennetz, äußerst verkehrsgünstig gelegen. Dies wird durch das nahe und dichte Netz von Linien des öffentlichen Personenverkehrs positiv unterstrichen. So werden die Goethestraße und der Friedrichsring von Straßenbahn- und Buslinien, der Friedrichsplatz und die Augusta-Anlage ausschließlich durch Busse frequentiert.

169

b) Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung ist durch das Netz vorhandener Straßen gesichert. Um Fremdverkehr aus Wohn- und Verkehrsstraßen zu verlagern, sind im Bereich des Werderplatzes bisher mögliche Fahrbeziehungen unterbrochen.

c) Sonstiger Verkehrsflächen

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4853 bestehen ein öffentlicher Parkplatz und eine Tiefgarage, die in erster Linie den Stellplatzbedarf des Rosengartens abdeckt.

d) Lärmschutzmaßnahmen

In den Gebäuden entlang der Augusta-Anlage, des Friedrichsplatzes, des Friedrichsrings, der Goethestraße und der Kolpingstraße sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen lärmschützende Maßnahmen in den Wohnbereichen vorzusehen (schalldämmende Fenster, Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der, der Lärmquelle abgewandten Seite). Diese Festsetzung gilt auch für die folgenden Grundstücke: Werderstraße 23 - 29 und 57 - 59; Lachnerstraße 17a; Rathenaustraße 3 - 3 a und 2 - 6; Berliner Straße 26 - 34 und 15 - 23 Lameystraße 1 - 7 a und 2 - 10; Tullastraße 1 - 17; Rosengartenplatz 1 - 3; Stresemannstraße 2 - 16; Elisabethstraße 1 - 7 und 2 - 6, sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 4853/1, 4853/2 und 4853 g.

e) Grünordnungsmaßnahmen

Neben den bestehenden Bäumen sind in fast allen Straßen des Planunggebietes umfangreiche neue Baumpflanzungen vorgesehen (ca. 190).

f) Denkmalschutz

Für die Oststadt wurden vom Landesdenkmalamt Karlsruhe in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Vorschlagslisten für den Denkmalschutz aufgestellt. Die in Frage kommenden Gebäude bzw. Gebäudefassaden sind nachrichtlich nach § 9 (6) BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen.

g) Flächen

Größe des Plangebietes	ca. 18.0 ha
Wohnbauland	ca. 9.0 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.8 ha
Straßen- und Wegeflächen	ca. 6.2 ha

174

h) Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Planung entstehenden überschlägig ermittelten Kosten.

Stadtwerke Mannheim

- 1. Totlegen der Gasleitung DN 150 Berliner Straße, sowie Umhängen der Hausanschlußleitungen auf die Gasleitung DN 250 (DM 30 000)
- 2. Umlegen der Wasserleitung DN 125 Friedrichsring (DM 36 000)
- 3. Versetzen von Hydranten die im Bereich der geplanten Bäume liegen (DM 21 000) (DM 87 000)
- 4. Nach Konzessionsvertrag sind 60 % dieser Kosten durch die Stadt zu ersetzen DM 52 000

Grünflächenamt

(Die im Plan eingetragenen neuzupflanzenden Bäume, erfordern das Mehrfach des bei Neupflanzungen sonst üblichen Aufwandes).

1 Baum	DM	1 500	
ca. 190 Bäume			DM 282 000

Fernmeldeamt

Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen werden auch dem Fernmeldeamt Kosten durch Leitungsverlegungsmaßnahmen entstehen. Kostenangaben können jedoch erst nach Bestehen detaillierter Standortpläne für die zu pflanzenden Bäume abgegeben werden.

Gegenwärtig bekannte Gesamtkosten DM 334 000

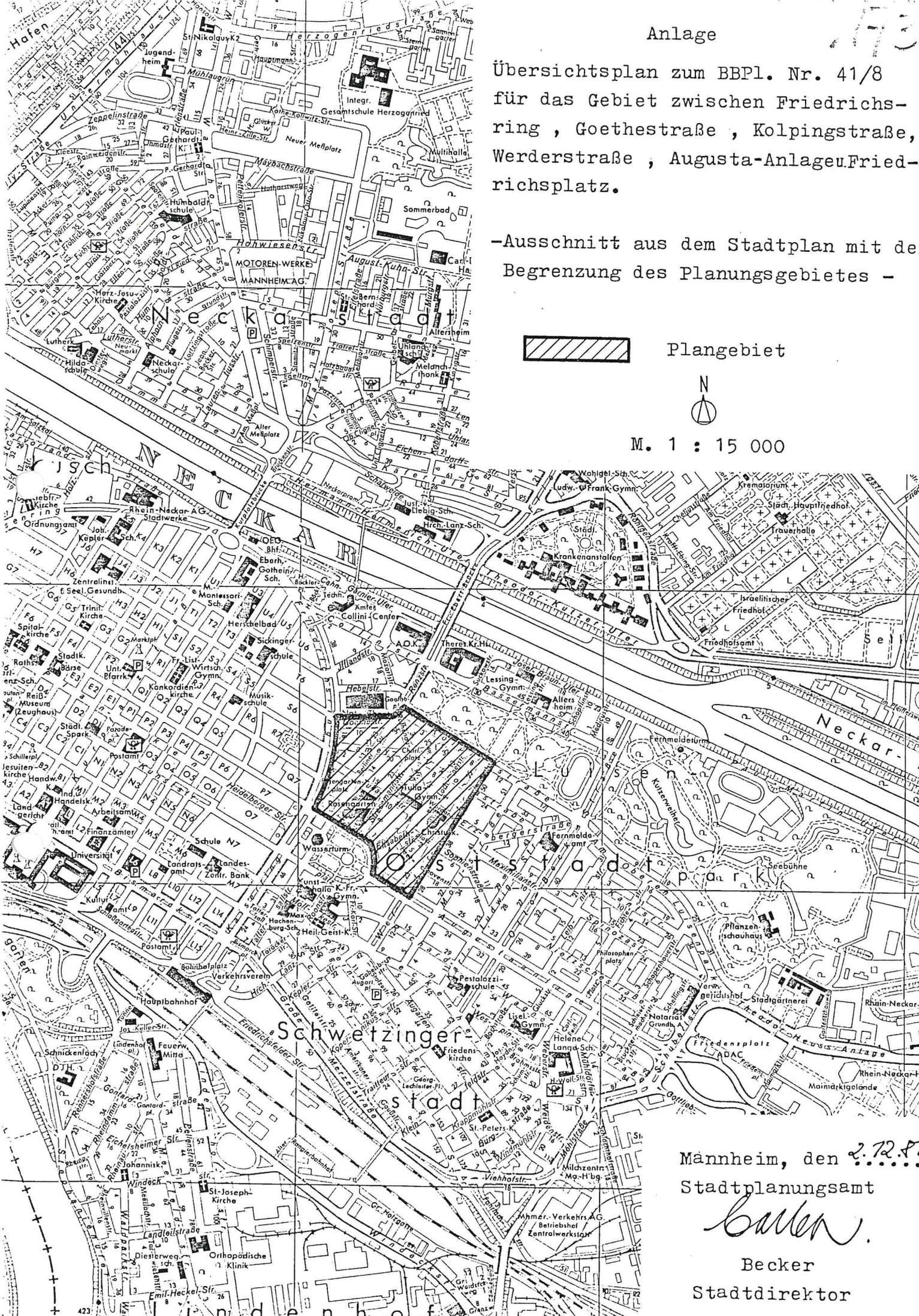
System 1.

Anlage

173

Übersichtsplan zum BBPl. Nr. 41/8 für das Gebiet zwischen Friedrichsring, Goethestraße, Kolpingstraße, Werderstraße, Augusta-Anlage, Friedrichsplatz.

-Ausschnitt aus dem Stadtplan mit dem Begrenzen des Planungsgebietes -



Plangebiet



M. 1 : 15 000

Mannheim, den 2. 12. 51

Stadtplanungsamt

Becker

Becker

Stadtdirektor