

Mannheim, den 26.04.1984
61.3.1 / Birkhahn / 2633

Bebauungsplan Nr. 41/8b
für das Gebiet zwischen
Werderstraße, Kolping-
straße, Otto-Beck-Straße
und Augustaanlage in
Mannheim-Oststadt

B e g r ü n d u n g

f. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Werderstraße, Kolpingstraße, Otto-Beck-Straße und Augustaanlage.
(s. Planausschnitt Anlage 1)

1.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Neben den bestehenden öffentlichen Einrichtungen, wie Kindergärten und Synagoge sowie einigen Verwaltungsgebäuden (Inter-Versicherung, Landesbank, Fernmeldeamt) werden die übrigen Bauflächen vorwiegend als Wohnbauflächen genutzt. Alle Grundstücke sind bebaut, bis auf das Grundstück Flst.-Nr. 9291/8 in der Erzberger Straße.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Luisenpark, wird jedoch von diesem durch die relativ stark befahrene Kolpingstraße abgegrenzt. Im Westen schließt sich eine max. 5 bis 6-geschossige und im Osten eine 2 bis 4-geschossige überwiegend für Wohnzwecke genutzte Bebauung an. Im Süden begrenzt die Augustaanlage mit einer teils für Wohn- teils für tertiäre Zwecke genutzten Blockrandbebauung den Planungsbereich.

1.3 Benachbarte Versorgungseinrichtungen und Standortgunst

Das Plangebiet grenzt zwar nicht unmittelbar an den Innenstadtbereich, profitiert jedoch wegen seiner geringen Entfernung von den dort angesiedelten öffentlichen Einrichtungen. Die mittlere Nähe zu allen Einkaufsstandorten der Innenstadt, die hervorragende verkehrliche Anbindung an das innerstädtische und regionale Straßennetz sowie zu öffentlichen Grünflächen garantieren eine hohe Wohnqualität und rechtfertigen einen Erhalt der Wohnnutzung in diesem Quartier.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Bis auf das Grundstück Sophienstraße 11, Flst.-Nr.: 9295/4 und den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücken für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, (Synagoge) und Post (Fernmeldeamt), die sich im öffentlichen Besitz befinden, sind alle übrigen Grundstücke Privateigentum.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Der vom Gemeinderat am 09. 03. 1973 beschlossene Strukturplan Oststadt sagt unter anderem 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 Wohnnutzung in diese Bereiche 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 sich schnell verlieren würden."

Wesentlicher Inhalt des Strukturplanes Oststadt und somit auch 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.
- c) Den wertvollen Baumbestand sichern.

Um diesen Planungszielen gerecht zu werden, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung insbesondere für die Wohnbauflächen nicht ausschließlich an den zulässigen Höchstgrenzen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Der am 18.03.1983 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim weist die im Geltungsbereich liegenden Flächen als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen aus.

Die Klinik und das Fernmeldeamt sind jeweils mit einem Planzeichen dargestellt.

Ein für das Plangebiet geltender Bebauungsplan besteht nicht.

4. Festsetzung des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um den o. g. Planungszielen bei dem derzeit vorgegebenen Nutzungsbestand (z. B. Verzahnung von Kern- und Wohngebieten, hier besonders stark in der Werderstraße, Mollstraße, Viktoriastraße, Erzbergerstraße und Augustaanlage, in geringerem Maße in der Kolpingstraße, Maximilianstraße, Sophienstraße und Karl-Ludwig-Straße) und der zum Teil hohen baulichen Ausnutzung von Grundstücken bei ehemaligen Baulücken gerecht zu werden, wurde im Plangebiet neben Kerngebiet (MK) und Allgemeines Wohngebiet (WA) Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

Für die Kerngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1.0 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 2.2 bzw. 2.4 mit der Möglichkeit der Ausschöpfung des § 21a Abs. 5 BauNVO festgelegt. Die MK-Gebiete werden umgrenzt von

1. Karl-Ludwig-Straße, Maximilianstraße, Otto-Beck-Straße und Augustaanlage
2. Karl-Ludwig-Straße, Erzbergerstraße, Otto-Beck-Straße und Maximilianstraße
- und 3. Mollstraße, Viktoriastraße und Erzbergerstraße.

Diese Bereiche sind entsprechend dem vom Gemeinderat am 09. 03. 1973 beschlossenen Strukturplan Oststadt ausgewiesen worden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.5 und eine Geschößflächenzahl von 1.1 festgelegt. Es wird umgrenzt von Kolpingstraße, Erzbergerstraße, Viktoriastraße und den Grundstücken Flst.-Nr. 9284 und Flst.-Nr. 9277. In diesem Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen zulässig. Eine Erhöhung gem. § 21 Abs. 5 BauNVO ist möglich.

Für das Besondere Wohngebiet, das in dem Planungsbereich den größten Flächenanteil einnimmt, werden Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsanteilen ausgewiesen. Besondere Wohngebiete sind im wesentlichen bereits bebaute Gebiete. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen, können aber auch zur Unterbringung und zum Erhalt von Büronutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke herangezogen werden. Die Geschößflächenzahl des Besonderen Wohngebietes von max. 1,6 gem. BauNVO wird zum Teil überschritten, da der Bestand bereits diese höhere Ausnutzung aufweist.

Die Nutzungsarten werden nach § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt für bestimmte Teile des Planungsgebietes auf einzelne Bereiche beschränkt:

Bereich (A)

Zulässig sind Wohngebäude, in denen der Anteil der Wohnungen mindestens 80 % der Gesamtgeschoßfläche betragen muß.

Zulässige Nutzungen: Wohnungen, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe

Bereich (B)

Zulässig sind Wohngebäude, in denen der Anteil der Wohnungen mindestens 70 % der Gesamtgeschoßfläche betragen muß.

Zulässige Nutzungen: Wohnungen, Büros, nicht störende Gewerbebetriebe

Bereich (C)

Zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, in denen der Anteil der Wohnungen mindestens 20 % der Gesamtgeschoßfläche betragen muß.

Zulässige Nutzungen: Wohnungen, Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

4.2 Festsetzungen gestalterischer Art

Im Hinblick auf den Erhalt des Stadtbildes im Planungsgebiet sind Flächen für eine geschlossene Bauweise mit Blockrandbebauung und einer vorderen Baulinie und Flächen für eine offene Bauweise mit der Festsetzung, daß die Straßenfront eines Gebäudes höchstens 30.0 m betragen darf, ausgewiesen.

Sattel- und Walmdächer sind zulässig, ebenso Dachaufbauten bis zur Hälfte der Straßenfrontlänge des Gebäudes, Dacheinschnitte in den der Straßenseite zugewandten Dachflächen sind nicht zulässig.

4.3 Grünordnungsmaßnahmen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen, soweit sie nicht zur Erschließung und Abstellplatzflächen benötigt werden, begrünt bzw. gärtnerisch gestaltet werden.

Der Baumbestand muß entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes erhalten bleiben.

Bei neu zu verlegenden Leitungen müssen diese so verlegt werden, daß die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen möglich werden.

4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist mit seiner Anbindung an die unter Punkt 1.1 genannten, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließenden Straßen und deren Anschluß an das rechts- und linksrheinische Fernstraßennetz verkehrsgünstig gelegen.

In der Augustaanlage verkehren Buslinien.

Die innere Verkehrserschließung ist durch das Netz vorhandener Straßen gesichert.

4.5 Umweltbeeinflussung

An den Gebäuden entlang der Kolpingstraße und der Augustaanlage sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen lärmschützende Maßnahmen vorzusehen (schalldämmende Fenster, Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der der Lärmquelle abgewandten Seite). Diese Festsetzung gilt auch für die folgenden Grundstücke: Werderstraße 28-32 und 50-54, Mollstraße 23-29, 26-32, 49-53 und 56-58, Karl-Ludwig-Straße 21-25 und 26 sowie Erzbergerstraße 15-19.

Im Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, keine festen oder flüssigen Brennstoffe, sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Nicht zur Raumheizung vorgesehene offene Kamine können als Ausnahme zugelassen werden.

4.6 Nachrichtliche Übernahme

Alle Angaben über die den Denkmalschutz unterliegenden Gebäudefassaden sind nachrichtlich übernommen worden. Bauliche Veränderungen dieser Gebäude bedürfen der Zustimmung des Landesdenkmalamtes.

- 4.7 Im Hinblick auf den Erhalt des Straßen- bzw. Ortsbildes in der Sophien-/Ecke Mollstr. wird für die Gebäude Sophienstr. 10-16 ein Erhaltungsbereich festgesetzt, in dem die Fassaden der og. Gebäude erhalten werden, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind

5. Abwägung der Belange

für die Planung:

Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur.

Erhalt der Wohnnutzung

Erhalt der Qualität des Wohngebietes

gegen die Planung:

Begrenzung der tertiären Nutzung, besonders im WB-Gebiet aus privater Sicht

Abwägung:

Die Belange für und gegen die Planung zeigen auf, worin das Planungsziel besteht, nämlich die Erhaltung dieses Gebietes als Wohngebiet.

Den privaten Belangen wird insoweit Rechnung getragen, als im Besonderen Wohngebiet ein prozentualer Anteil an Büronutzung zugelassen wird.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung und Kosten

Der Bebauungsplan behandelt ein überwiegend bebautes Gebiet, dessen im Plan vorgegebener Veränderungsspielraum nur langsam und sehr langfristig ausgefüllt werden wird.

Kosten entstehen durch die im Plan ausgewiesenen Ergänzungen der Räume. An eine unmittelbare Verwirklichung ist nicht gedacht.

7. Flächenbilanz

Plangebiet	22,0 ha	100 %	
Bauflächen	12,2 ha	55,0 %	100 %
davon WB	8,1 ha	36,8 %	66,4 %
WA	0,6 ha	2,6 %	5,0 %
MK	1,9 ha	8,5 %	15,6 %
Fläche für Gemeinbedarf	1,6 ha	7,1 %	13,0 %
Verkehrsflächen	9,8 ha	45 %	

hagerst

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 26.04.1984
61.3.1/Birkhahn/2633

Anlage 1.

Bebauungsplan 41/86

Überschlägig ermittelte Kosten zum BeBauPl. 41/86

Grünflächenamt

Neupflanzung von Bäumen

303 x 2.000,--

= 606.000,--

606.000,--