Mannheim, den 20. 06. 1986

61.3.1 / Birkhahn / 26 33

Bebauungsplan Nr. 41/8 e
für das Gebiet zwischen
Otto-Beck-Straße, Secken-
heimer Straße, Roon-Straße,
Augustaanlage, Friedrichs-
platz

B e g r ü n d u n g

1. Beschreibung des Planbereiches.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

1.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Fläche

Neben den bestehenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Kirche, Verwaltungen, Hotel und zwei Parkhäusern werden die übrigen bebauten Flächen überwiegend als Wohnbauflächen genutzt. Alle Grundstücke (außer dem Grundstück Flst.-Nr. 9327) innerhalb des Geltungsbereiches sind bebaut.

Im Norden, entlang der Augustaanlage, schließt an das Plangebiet ein Besonderes Wohngebiet mit 5-8 geschossiger Bebauung bzw. ein Kerngebiet mit 5-geschossiger Bebauung an; im Osten grenzen 5-geschossige Wohnblöcke, im Süden entlang der Seckenheimer Straße eine überwiegend 5-geschossige Blockrandbebauung und im Westen die Kunsthalle an den Bebauungsplanbereich.

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 mittelbare 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

Außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücken für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Karl-Friedrich-Gymnasium, Pestalozzischule, Heilig-Geist-Kirche befinden sich noch die Grundstücke Lgb.-Nr. 4878, 9325 b, 9325 c, 9321 b, 9322/3 im öffentlichen Besitz. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist Privatbesitz.

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 zentrumsnahes 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."

Wesentliche Ziele des Strukturplanes Oststadt und somit auch des vorliegenden Bebauungsplanes sind:

- 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) Das Stadtbild zu erhalten.
- d) Den wertvollen Baumbestand zu 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.

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der am 18. 03. 1983 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim weist die im Geltungsbereich liegenden Flächen als gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen aus.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Einen für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan gibt es nicht.

4. Festsetzung des Bebauungsplanes

- 4.1 Um den o. g. Planungszielen bei dem derzeit vorgegebenen Nutzungsbestand und der zum Teil hohen baulichen Ausnutzung von Grundstücken bei Neubaumaßnahmen gerecht zu werden, wurde neben Kerngebiet (MK) Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

Für die Kerngebiete wird eine unterschiedliche Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,6 und 0,8 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,2 bzw. 2,4 mit der Möglichkeit der Ausschöpfung des § 21a (5) BauNVO festgelegt. Die MK-Gebiete umfassen die Grundstücke

1. Richard-Wagner-Straße 1-7 und
2. Seckenheimer Straße 17 (bzw. Mollstraße 1-7)
3. Augustaanlage 32, sowie Flst.-Nr. 9327

Im Kerngebiet an der Seckenheimer Straße 17 sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen ab dem 2. Obergeschoß (§ 7 Abs. 4, Nr. 1, § 9 Abs. 3 BBauG).

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, weshalb überall ein Mindestanteil an Wohnnutzung festgesetzt wird, je nach Lage 20 - 80 % der jeweiligen Geschößfläche. Sie können aber auch teilweise zur Unterbringung von Büros, Räumen für freiberuflich Schaffende und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke herangezogen werden. Die Geschößflächenzahl des Besonderen Wohngebietes von 1,6 gem. BauNVO wird zum Teil überschritten, da der Bestand bereits diese höhere Ausnutzung aufweist.

4.1.1 Nach § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden für das WB-Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Bereich A

Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 80% der gesamten Nutzfläche betragen muß, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind: Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, störende und sonstige Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Bereich A 1

Zulässig sind: Wohnnutzung, die mind. 80% der gesamten Nutzfläche betragen muß, Läden, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind: störende Gewerbebetriebe.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Bereich B

Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 70% der gesamten Nutzfläche betragen muß, Läden, Büros, Räume für freiberufliche Tätige, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind: störende Gewerbebetriebe
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Bereich C

Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 20% der gesamten Nutzfläche betragen muß, Läden, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind: störende Gewerbebetriebe.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den gesamten WB-(A, B, C) Gebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

4.1.2 Als Fläche für Gemeinbedarf werden die Grundstücke Heil.-Geist-Kirche, Karl-Friedrich-Gymnasium und der Pestalozzischule ausgewiesen.

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 Baugrenze ausgewiesen.

Sattel-, Mansard- 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 Erhaltung baulicher Anlagen

Wegen der städtebaulichen, geschichtlichen sowie künstlerischen Bedeutung einzelner baulicher Anlagen wird deren Erhaltung festgesetzt (§ 39 h Abs. 3 (2) BBauG).

4.4 Grünordnungsmaßnahmen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen, soweit sie nicht zur Erschließung und als Abstellplatzflächen benötigt werden, begrünt bzw. landschaftsgärtnerisch gestaltet werden (§ 10 LBO).

Der Baumbestand muß entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes erhalten bleiben.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Straßenbäume können wegen neuer Verkehrsführung und Straßenraumneuordnungen sowie der vorhandenen Straßenleuchten variieren.

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

4.5 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 Fernstraßengesetz verkehrsgünstig gelegen.

In der Augustaanlage verkehren Buslinien, in der Schwetzingen Straße liegt eine Straßenbahnlinie. Die innere Verkehrserschließung ist durch das Netz vorhandener Straßen gesichert.

4.6 Umweltbeeinflussung

An den Gebäuden entlang der Augustaanlage, Seckenheimer Straße, Friedrichsplatz sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen lärmschützende Maßnahmen vorzusehen (schalldämmende Fenster, Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der der Lärmquelle abgewandten Seite). Diese Feststellung gilt auch für folgende Grundstücke: Karl-Ludwig-Straße 15, 17, 19, Mollstraße 1-7 (nur bei ev. Wohnnutzung), 9, 15, 17, 19, 2-10, 16-24; Werderstraße 2-12, 18-26, 1-9, 15-21; Friedrich-Karl-Straße 1, 3, 7, 2, 4, 6, 10-16; Roonstraße 6.

Das Viertel ist als Vorzugsgebiet für Fernwärme ausgewiesen.

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

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

4.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Bauliche Eingriffe, wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes der nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale, bedürfen in jedem Einzelfall einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 8 bzw. § 7 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

Archäologische Belange:

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG B-W unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DSchG wird verwiesen.

5. Abwägung der Belange

für die Planung:

- Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur.
- Erhalt der Wohnnutzung.
- Erhalt der Qualität des Wohngebietes.
- Die Ausweisung des Kerngebietes an der Richard-Wagner-Straße als Erweiterungsmöglichkeit für ein dort bereits ansässiges Unternehmen und damit Sicherung des jetzigen Standortes.

gegen die Planung:

- Begrenzung der tertiären Nutzung, besonders im WB-Gebiet aus privater Sicht.
- Wegfall einer heute begrüneten Fläche (Flst.-Nr. 9327) und Ausweisung dieser Fläche als Kerngebiet (MK).

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.

Zur Ausweisung des Grundstückes Flst.-Nr. 9327 als Kerngebiet wird folgende Begründung gegeben und folgende Abwägung getroffen:

Das Grundstück wurde von dem Unternehmen Anfang dieses Jahrhunderts mit der Auflage der Bebauung von der Stadt Mannheim erworben. Im Baufluchtenplan von 1909 war ein Straßenraum von 18,00 m Breite festgesetzt, einschl. eines Vorgartens von 3,00 m. Insofern stellte es für die Firma Rheinelektra eine Reservefläche dar. Seit dem Erwerb bis heute hat dieses Grundstück Baulandqualität aufgewiesen. Daß es als Baulandreserve betrachtet wurde, ergibt sich auch daraus, daß die Grünfläche zu keiner Zeit eine bewußte Gestaltung als Parkanlage erfahren hat.

Das Ziel der Bebauung dieser Fläche tritt in Konflikt mit dem Ziel des Erhalts der Grünfläche, wie dies auch im Rahmenplan Oststadt von 1973 in dem Grünkonzept als wünschenswert vorgesehen war. Dort erfolgt eine Darstellung als Stadtplatz mit Grünelementen.

So wünschenswert der Erhalt der Grünfläche sein kann, so ist doch die Oststadt ein stark durchgrünter Stadtteil (Alleebäume, Platzanlagen, Luisenpark).

Andererseits muß bei der Abwägung in Rechnung gestellt werden, daß ein hier vorhandenes Unternehmen auf seinem eigenen Grundstück einen Erweiterungsbau errichten will und daß dies zur Sicherung des Unternehmensstandorts beiträgt. Aus diesen Gesichtspunkten heraus wird im Abwägungsprozeß seitens der Stadt der Bebauung der Vorrang gegeben, da

- in einen bestehenden Wohnbereich nicht eingegriffen wird (kein Wegfall von Wohnungen),
- mit Ausnahme von Birken, die vom Stammumfang gerade unter die Baumschutzverordnung fallen, kein bedeutender Baumbestand beseitigt wird,
- weitere Stellplätze zur Entlastung der Oststadt geschaffen werden.

Im übrigen stellt die Kerngebietsnutzung im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude an der Augustaanlage keine Fremdkörper dar; sie fügt sich strukturell in die Nutzung dieses Bereiches ein.

Mit der Bebauung ist ein gewisses, wenn auch geringeres, Maß an Ersatzpflanzungen im Vorgartenbereich und im Hofinnern zwischen Alt- und Neubau möglich.

Die angrenzenden Bewohner ziehen bisher praktischen Nutzen aus dem Vorhandensein der privaten Grünfläche, ohne auf deren Erhalt einen Rechtsanspruch zu haben. Soweit sie eine Wertminderung ihrer Wohnung durch den Wegfall der Grünanlage geltend machen, stellen sie ihre privaten Belange gegen die privaten Belange des Grundstückseigentümers. Bei der Gewichtung der privaten Belange untereinander ist zugunsten des Grundstückseigentümers Flst.-Nr. 9327 zu berücksichtigen, daß das fragliche Gelände schon immer zur Erweiterung des vorhandenen Verwaltungsgebäudes anstand und eine dementsprechende Bebauung planungsrechtlich zulässig ist. Gegen die privaten Belange der Bewohner ist einzuwenden, daß die faktisch vorhandene Grünfläche schon immer durch die Möglichkeit der Bebauung vorbelastet war. Die für die Wohnbevölkerung entstehenden Nachteile sind angesichts der starken Durchgrünung des Stadtteils und angesichts des starken Besatzes mit Straßenbäumen zumutbar. Im Bebauungsplan ist ferner festgesetzt, daß die geplante Neubebauung gegenüber dem Gehweg um mind. 5 m zurückversetzt wird. Damit wird der ohnehin schon relativ großzügig vorhandene Straßenraum optisch noch erweitert.

Für das Bauvorhaben sprechen als öffentliche Belange die Standort- und Arbeitsplatzsicherung.

Es ist deshalb der Abwägungsvorgang in der vorgeschlagenen Form möglich, da die beabsichtigte Bebauung sich auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die Umgebung einfügt (4 Geschosse); hinsichtlich der Bebauungsdichte wird das Maß der Umgebung leicht unterschritten.

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 einzelne im Plan ausgewiesene Ergänzungen von Bäumen. Insgesamt sind dies:

90 Straßenbäume pflanzen, einschl. Herstellung
von Pflanzgruben Stück 2.000,-- DM = 180.000 DM

7. Flächenbilanz:

<u>Plangebiet</u>	12,08 ha	100 %	
Bauflächen	7,83 ha	64,8 %	100 %
davon WB	5,53 ha	45,7 %	70,6 %
MK	0,86 ha	7,1 %	11,0 %
<u>Flächen für Gemeinbedarf</u>	1,44 ha	12,0 %	18,4 %
Verkehrsfläche	4,25 ha	35,2 %	

Lojusz

Kostenzusammenstellung für den BBauPl. 41 / 8 e

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

Kosten entstehen durch einzelne, im Plan ausgewiesene Ergänzungen von Bäumen.

Ingesamt sind dies :

90 Strassenbäume pflanzen einschl.

Herstellung von Pflanzgruben

Stück 2.000, -- DM

180.000, -- DM