

41/9 026  
Bebauungsplan zur Ausweisung  
eines Grundstückes für ein Hotel  
an der Theodor-Heuss-Anlage in  
Mannheim-Oststadt

betr.

Begründung  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilflächen der städteigenen Grundstücke Lgb.Nr. 5 817/4, 5 817/5 und 5 817/6 in der Oststadt. Das Grundstück Lgb.Nr. 5 817/5 ist rechtsverbindlich als Straßengelände und das Grundstück Lgb.Nr. 5 817/4 rechtsverbindlich als öffentliche Parkanlage (Bestandteil des Luisenparkes) ausgewiesen. Diese Festsetzungen werden aufgehoben. Das Grundstück Lgb.Nr. 5 817/4 wird von der Stadtgärtnerei genutzt.

Auf den von der Maßnahme betroffenen Flächen ist die Errichtung eines Hotels vorgesehen, dessen Standort bereits im Rahmenplan für die Bundesgartenschau 1975 ausgewiesen ist. Als Grundflächenzahl wird 0,6 und als Geschoßflächenzahl 1,5 festgesetzt. Auf dem Grundstück können bis zu 12-geschossige Gebäude errichtet werden, die mit Flachdach zu versehen sind.

Bestimmend für die Wahl des Standortes waren zwingende städtebauliche Gründe und solche des Verkehrs. Es mußte ein Grundstück ausgewählt werden, welches wegen seiner besonders bevorzugten landschaftlichen Umgebung geeignet ist, dem Durchreisenden einen möglichst guten optischen Eindruck zu vermitteln bei gleichzeitiger Nähe zum Zentrum und leichter Erreichbarkeit. Hinzu kommt, daß das Hotel bis zur Bundesgartenschau 1975 fertig sein muß, um den dann besonders drängend auftretenden Bettenbedarf befriedigen zu können. Wegen der besonderen Situation am Luisenpark und an der Autobahnausfahrt wird davon ausgegangen, daß ein auch für Kongresse geeignetes Hotel gehobener Ansprüche entsteht.

Durch besondere Maßnahmen, wie die Schaffung einer großen Zahl der erforderlichen Stellplätze in Form einer Tiefgarage, durch die

zwingend vorgeschriebene Erhaltung eines Teiles der vorhandenen Bäume und durch die Stellung der bis zu 12-geschossigen Hauptgebäude in Nord-Südrichtung ist gewährleistet, daß der optische Zusammenhang des Hotelgrundstückes mit dem Luisenpark gewahrt bleibt und eine Abriegelung des Parks von der Theodor-Heuss-Anlage vermieden wird.

Der nicht in das Hotelgelände einbezogene Teil des Straßengrundstückes Lgb.Nr. 5 817/5 wird dem Luisenpark zugeschlagen.

Dem Bebauungsplan, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 14.5.1973 beschlossen hat, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen.



Becker  
Stadtoberbaudirektor