

Mannheim, 29. 7. 1977

Bebauungsplan Nr. 41/9 a für
ein Hotel am Friedensplatz in
Mannheim-Oststadt

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Teil des Grundstückes Flst.Nr. 5 825/24 in Mannheim-Oststadt. Das als Baugrundstück vorgesehene Gelände liegt in der Nord-West-Ecke des Friedensplatzes zwischen der B 37 (Theodor-Heuss-Anlage), Schubertstraße und der Straße Am Friedensplatz in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn Mannheim-Heidelberg sowie der B 36.

Vor Beginn der Bundesgartenschau war beabsichtigt, im Luisenparkgelände an der Theodor-Heuss-Anlage ein Hotel bauen zu lassen. Hierfür wurde ein entsprechender Bebauungsplan bearbeitet, der Rechtskraft erlangt hat. Aus Finanzierungsgründen ist es nicht zum Hotelbau gekommen. Das ursprünglich vorgesehene Grundstück wurde in den Eingangsbereich zur Bundesgartenschau einbezogen und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten neu gestaltet.

Auch nach Ende der Bundesgartenschau hat sich herausgestellt, daß insbesondere bei Kongressen das in Mannheim vorhandene Angebot an Hotelbetten zu gering ist, so daß in die Umgebung ausgewichen werden muß. Im Hinblick auf das enge Zusammenwirken von Übernachtung und Werbung in einer Stadt soll nun dieser unbefriedigende Zustand beseitigt werden.

Es liegt im Interesse der Stadt, daß ein Hotel in guter Umgebung und mit günstigem Verkehrsanschluß gebaut wird, damit die erforderliche Bettenkapazität in der gehobenen Kategorie zur Verbesserung des Mannheimer Geschäfts- und Kongressverkehrs künftig

zur Verfügung steht. Die leichte Erreichbarkeit des Stadtkerns über die Augusta-Anlage und die Nachbarschaft des Luisenparks als bevorzugtes Naherholungsgebiet werden sich auf den Betrieb eines Hotels an diesem Standort ebenso günstig auswirken, wie die gute Anfahrbarkeit mit dem Kraftfahrzeug.

Das vorgesehene Gelände ist ca. 9 700 qm groß und befindet sich in städt. Besitz. Bei besonderen Veranstaltungen im Luisenpark oder während des Maimarktes wird es z.Z. als Parkplatz genutzt. In der übrigen Zeit ist es als eine nicht genutzte einfache Grünfläche anzusehen. Der auch zukünftig während des Maimarktes auftretende Bedarf an Parkflächen für Kraftfahrzeuge wird im Bereich des Stadions und auf dem nahegelegenen Flugplatz gedeckt werden.

Der Bebauungsplan weist das vorgesehene Baugrundstück als Sondergebiet (Hotel) aus. Als Grundflächenzahl ist 0,6, als Geschoßflächenzahl 1,5 vorgesehen. In Anlehnung an die Höhenentwicklung des Notariatgebäudes auf der Westseite der Schubertstraße wird ein 6-geschossiger (Höchstgrenze) Baukörper für das eigentliche Hotel ausgewiesen, der sich winkelförmig um ein eingeschossiges Restaurationsgebäude legt. Die beiden Schenkel des Gebäudewinkels verlaufen parallel zur Schubertstraße bzw. zur Straße Am Friedensplatz.

Die Einstellplätze müssen auf dem Grundstück selbst, bevorzugt auf der Ostseite untergebracht werden, wo sie sich an den öffentlichen Parkplatz auf der Restfläche des Friedensplatzes anschließen werden. Dieser nur zeitweise genutzte öffentliche Parkplatz soll unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan durch das Anlegen neuer Fahrgassen und das Bepflanzen mit Bäumen umgestaltet, d.h. in einen besseren Zustand gebracht werden. Die Zufahrt soll von der Parkplatzzufahrt von der Straße Am Friedensplatz aus erfolgen auf eine innere Anliegerstraße, so daß direkte Zu- und Abfahrten zu den stark frequentierten Straßen Theodor-Heuss-Anlage und Schubertstraße (B 37) vermieden werden. Zum Hotel selbst kann dann von der Anlieger-

straße im Bereich der Ecke Schubertstraße / Theodor-Heuss-Anlage gefahren werden, während die Ausfahrt vom Hotel zur Straße Am Friedensplatz vorgesehen ist.

Im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Mannheim, der vom Gemeinderat am 2.12.1975 beschlossen und dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorgelegt wurde, ist die jetzt für einen Hotelneubau vorgeschlagene Stelle als Freifläche dargestellt. Eine Beeinträchtigung der Umgebung durch den Fortfall der Freifläche ist nicht zu befürchten, da diese Fläche sowieso keine Erholungsfunktion hatte und die großen benachbarten zusammenhängenden Grün- und Erholungsflächen erhalten bleiben.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplanentwurf entsprechend zu ändern.

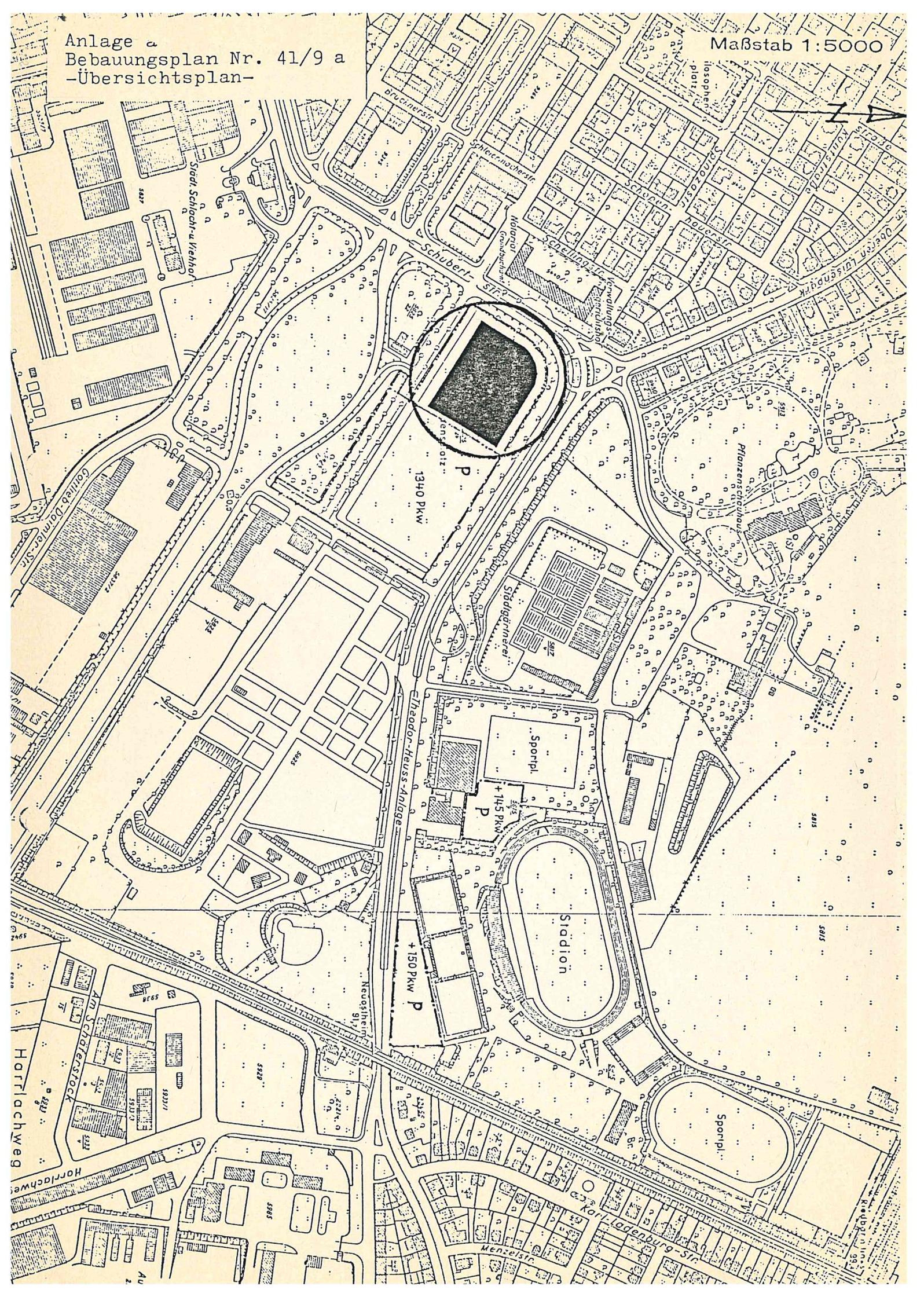
Anlagen:

- a) Übersichtsplan
- b) Überschlägig ermittelte Kosten

Guten.

Anlage a
Bebauungsplan Nr. 41/9 a
-Übersichtsplan-

Maßstab 1:5000



Bebauungsplan Nr. 41/9 a
zur Ausweisung eines Grund-
stückes für ein Hotel auf
dem Friedensplatz

betr.

Anlage b zur Begründung

Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Maß-
nahme entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Stadtwerke E

a) Fertigstation 40.000.- DM

b) Transformation
20/0,4 KV 15 000.- DM

c) Kabelverlegung 75 000.- DM

130 000.- DM

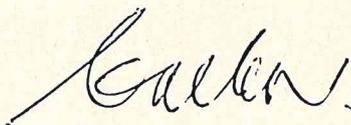
Bebauungsplan Nr. 41/9a

Zur Ausweisung eines Grundstückes für ein Hotel auf dem Friedensplatz in Mannheim-Oststadt

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes:	ca. 1,6 ha
Größe des Hotelgrundstückes:	ca. 0,97 ha
Straßen- und Parkplatzflächen:	ca. 0,63 ha
Art der Nutzung:	Sondergebiet
Maß der Nutzung:	

Grundflächenzahl 0,6
Geschoßflächenzahl 1,5
Geschoßzahl max.: VI



Becker
Stadtoberbaudirektor