

STADT MANNHEIM

NIEDERFELD III und IV

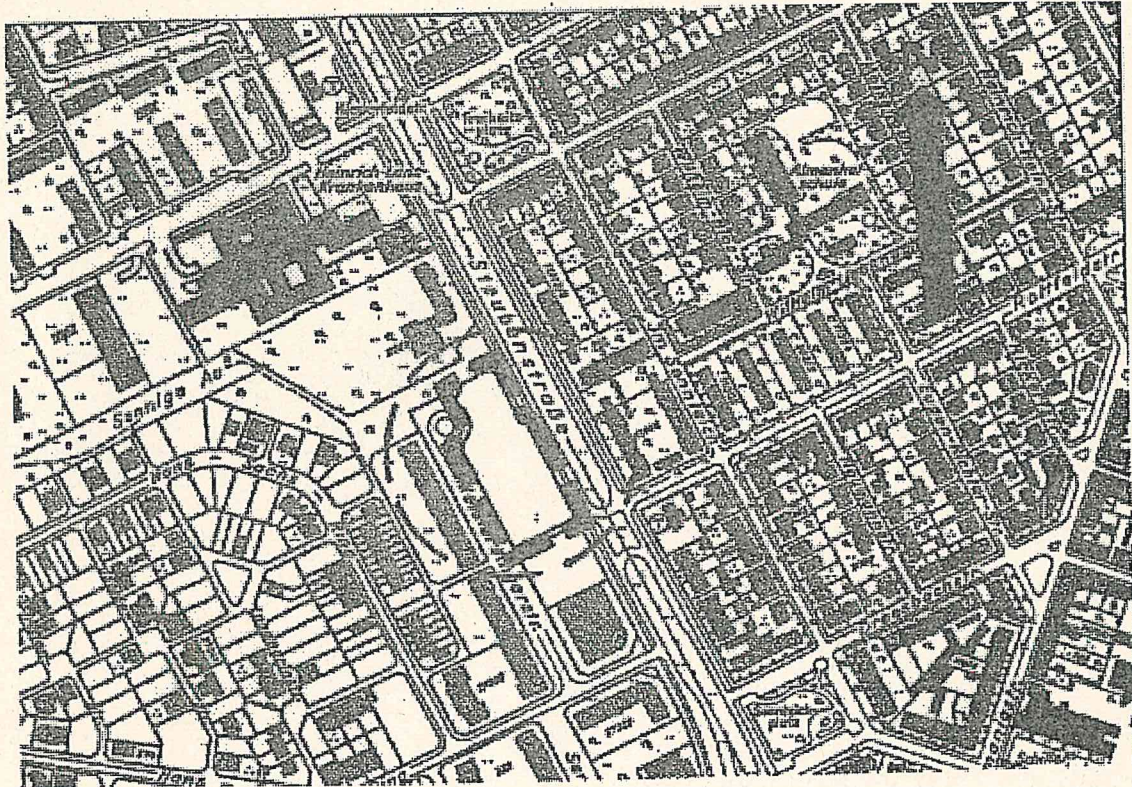
Nr. 82/13a.1

Teiländerung für das Gebiet zwischen Steubenstraße und Meistersingerstraße

-Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82/13a-

BEGRÜNDUNG

Stand: 10.03.1999



Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Bestehender Bebauungsplan und angrenzende Nutzungen
3. Flächennutzungsplan
4. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bodenordnung
5. Planungskonzeption
6. Erschließung
7. Umweltbelange
8. Kosten, Investitionen
9. Planungsstatistik
10. Gegenüberstellung von alten und neuen Festsetzungen
11. Geänderte textliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderung des Bebauungsplanes "für das Gebiet zwischen Steubenstraße, dem Grundstück mit dem vorhandenen Bunker, der Senta- bzw. der Meistersingerstraße und der Sonnigen Au in Mannheim-Niederfeld" Nr. 82/13a bereitet die Bebauung des letzten großen Baugrundstückes in der Steubenstraße vor.

Vorgesehen ist ein gegliederter Gebäudekomplex ("Steubenhaus") aus 5 aneinander gebauten Häusern und einer Hotelnutzung, Arztpraxen und einem Restaurant. Die vorgesehene Gebäudehöhe, die sich an der Nachbarbebauung entlang der Steubenstraße orientiert, überschreitet in Teilbereichen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Gliederung des Baukörpers ermöglicht und eine städtebauliche Einbindung in die vorhandene Bebauung sichergestellt.

2. Bestehender Bebauungsplan und angrenzende Nutzungen

Der am 19.10.1990 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 82/13a für das Gebiet zwischen Steubenstraße, dem Grundstück mit dem vorhandenen Bunker, der Senta- bzw. der Meistersingerstraße und der Sonnigen Au in Mannheim-Niederfeld umfaßt als Teiländerung des am 30.04.1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 82/13 "Niederfeld III und IV" die Grundstücke Fl.St.Nr. 27315, 27316, 27357, 27317, 27318, teilweise Fl.St.Nr. 27326 (Hans-Sachs-Ring), sowie Fl.St.Nr. 27320.

Anlaß der Teiländerung 1990 war ein Bauantrag, wonach beabsichtigt war, auf der Baufläche eine eingeschossige Halle mit sonstigen Nebengebäuden und Parkplätzen zu errichten. Dies entsprach nicht den städtebaulichen Planungszielen für den hochwertigen Standort an der Steubenstraße. Wesentliche Inhalte der damaligen Änderung waren

- Änderung der Gebietsart: Kerngebiet statt Gewerbegebiet
- Änderung der Höhenfestsetzungen:
Festsetzung einer Mindesthöhe von 4 Geschossen
- einheitliche Bauflucht entlang der Straße
- Parkierung in Tiefgaragen
- teilweise Dachbegrünung

Für die westlich angrenzenden Flächen gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 82/13 "Niederfeld III und VI", der hauptsächlich Wohnbauflächen als WA und WR ausweist.

In nördliche Richtung grenzt das Heinrich-Lanz-Krankenhaus an, benachbart zum Planungsgrundstück befindet sich ein XIII-geschossiges Schwesternwohnheim auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 11169.

In südliche Richtung grenzt der VI-geschossige Neubau der Barmer Ersatzkasse an.

Im Westen entlang der Meistersingerstraße befindet sich V-geschossige Wohnbebauung.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (am 18.03.1983 wirksam geworden) ist die Fläche des Bebauungsplanes zwischen Steubenstraße und Meistersingerstraße als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.82/13a wurde die Kerngebietsfestsetzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. **Bestehende Rechtsverhältnisse / Bodenordnung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt das Grundstück Fl.St.Nr. 27315. Die Bebauungsplanänderung umfaßt ca. 5.223 m². Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Fa. Diringer & Scheidel. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

5. **Planungskonzeption**

Wie bereits geschildert, bereitet die vorliegende Bebauungsplanänderung die Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 27315 an der Steubenstraße vor. Vorgesehen ist ein gegliederter Gebäudekomplex, bestehend aus 5 aneinander gebauten Häusern mit gewerblicher Nutzung in den unteren beiden Geschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen (Steubenstr. 60 - 70).

Die Steubenstraße durchquert den Stadtteil Almenhof in Nord-Süd-Richtung und verbindet die Stadtteile Lindenhof und Neckarau. Der Straßenquerschnitt ist mit ca. 43 m sehr breit; der Straßenraum zwischen gegenüberliegenden Gebäuden beträgt ca. 50 - 60 m. In Straßenmitte verläuft der Gleiskörper der Straßenbahn, Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Das Plangebiet ist somit vom ÖPNV sehr gut erschlossen. Das dem Standort entsprechende, hochwertige Bauvorhaben "Steubenhaus" entspricht somit den der Bebauungsplanänderung Nr. 82/13a zugrundeliegenden städtebaulichen Zielen.

Die Bebauung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf dem Nachbargrundstück erfolgen. Zu diesem Zweck sollen die Kopfbauten des langgestreckten Gebäudekomplexes im Süden VIII-geschossig zzgl. eines zurückversetzten Staffelgeschosses und im Norden XI-geschossig (inklusive eines zurückversetzten Staffelgeschosses) ausgeführt werden.

Im Süden wird damit die Gebäudehöhe des neuen Verwaltungsgebäudes der Barmer Ersatzkasse aufgenommen. Im Norden besteht ein Bezug zu den 13 Geschossen des Schwesternwohnheimes des Heinrich-Lanz-Krankenhauses. Zwischen den Kopfbauten sind 6 Geschosse mit einem zusätzlichen zurückversetzten Staffelgeschoß geplant.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (1990) sollte vor dem Hintergrund der städtebaulichen Bedeutung der Steubenstraße für das Gebiet "Niederfeld" die Aufwertung des Plangebiets vom Gewerbegebiet zum Kerngebiet (MK) erreicht werden. Um eine dem Stadtbereich angemessene Nutzungsmischung zu erreichen, wurden ab dem 3. OG Wohnungen zugelassen. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.82/13a wurde mit differenzierten Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf die umgebende Wohnbebauung Rücksicht genommen. Um unzumutbare Störungen zu vermeiden wurden bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung daher

- Einzelhandelsbetriebe größer als 1.200 m² Geschoßfläche,
- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie sonstige Gewerbebetriebe mit gleichartigen Angeboten wie: Automaten Spielhallen, Spielcasinos, Peepshows und Video-Peepshows, Sex-Shops, Videotheken und andere Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke und
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen.

Das der jetzigen Änderung zugrundeliegende Bauvorhaben ist in diesem Sinne entwickelt. Das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß sind als Hotel mit ca. 85 Zimmern, Büros und Praxen vollständig gewerblich genutzt. Da es derzeit nicht absehbar ist, ob sich das 2. OG auch vollständig gewerblich (Büros, Praxen) vermarkten läßt, sollen hier schon Wohnungen zulässig sein. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite, Schallschutzfenster) wird die nötige Wohnruhe gewährleistet.

5.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die derzeit geltende Grundflächenzahl von 0,8 bleibt bestehen.

5.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige GFZ von 2,4 bleibt erhalten und liegt damit deutlich unter der zulässigen Obergrenze der BauNVO. Nach Bebauungsplan Nr. 82/13a kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden; höchstens um 1,0 der Größe des Baugrundstückes.

Nach § 20 BauNVO werden nur Vollgeschosse nach landesrechtlichen Vorschriften auf die GFZ angerechnet; Tiefgaragengeschosse sind keine Vollgeschosse.

Das bedeutet für das Bauvorhaben "Steubenhaus":

Grundstücksgröße	ca.	5.223 m ²
Tiefgaragenfläche	ca.	2.900 m ²
Geschoßfläche "Steubenhaus"	ca.	13.300 m ²

zulässige Geschoßfläche (5.223 m² x 2,4) 12.535 m²

zulässige Geschoßfläche (12.535 m²) mit "Tiefgaragenbonus" (2.900 m²): 15.435 m²

Geschoßfläche "Steubenhaus" ca. 13.300 m²

Das Bauvorhaben schöpft trotz teilweise höherer Geschoßzahl die bisherige, maximal zulässige Geschoßfläche nicht aus.

5.4 Gebäudehöhe/Geschosse

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 82/13 a sind entlang der Steubenstraße als Regelfall maximal 6 Vollgeschosse zulässig, mit einer maximalen Traufhöhe von 18 m, mindestens aber 4 Vollgeschosse. Rückwärtig zur Meistersingerstraße sind 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

Ziel der Teiländerung des Bebauungsplanes 82/13 aus dem Jahr 1990 war es u.a., die Gebäudehöhe entlang der Steubenstraße als Untergrenze auf 4 Geschosse festzuschreiben, um eine unterwertige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden.

Das Bauvorhaben "Steubenhaus" stellt eine solche hochwertige Bebauung dar. Der Regelfall der zulässigen Gebäudehöhe sieht nach wie vor 6 Geschosse und ein zurückversetztes Dachgeschoß vor. Lediglich die Kopfbauten sollen, angepaßt an die Nachbarbebauung, höher werden. An der Nordseite sind maximal 11 Vollgeschosse zulässig, an der Südseite maximal 8 Vollgeschosse, wobei ein zusätzliches zurückversetztes Dachgeschoß vorgesehen ist.

Die 2-geschossige Bebauung zur Meistersingerstraße hin bleibt erhalten.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird die Gebäudehöhe nach 5.1 der schriftlichen Festsetzungen auch durch maximale Schnittpunkte (entspricht der Traufhöhe) geregelt. Im Bebauungsplan Nr. 18/13a ist für die max. VI-geschossige Bebauung ein max. Schnittpunkt von 18 m festgesetzt. Die entspricht bei festgesetztem 40°-Satteldach einer Firsthöhe von ca. 26 m.

Zur Realisierung des Bauvorhabens "Steubenhaus" muß der bisherige max. Schnittpunkt entlang der Steubenstraße überschritten werden. Im Regelfall werden ca. 21 m benötigt, da statt der vorherigen Satteldächer Flachdächer entstehen und die "Traufe" entsprechend höher liegt. Die festgesetzten max. Schnittpunkte beziehen sich auf die Gehweghinterkante der Steubenstraße, bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit.

Ein wichtiges Argument für eine höhere Bebauung an der Steubenstraße ist die abschirmende Wirkung von den von der Steubenstraße ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung an der Meistersingerstraße.

5.5 Bauweise

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 82/13 waren Baugrenzen ausgewiesen, die unterschiedliche Bautiefen in bezug auf eine durchgehende Bauflucht entlang der Steubenstraße zulassen. Um unerwünschte städtebauliche Situationen zu verhindern, wurde im Bebauungsplan Nr. 82/13a entlang der Steubenstraße eine Baulinie festgesetzt.

Das Bauvorhaben "Steubenhaus" wird der Absicht einer einheitlichen, wirksamen Bauflucht entlang der Steubenstraße gerecht; innerhalb der Bauflucht sind jedoch - auch zur Gestaltung und Belebung der großen Gebäudelänge - Vor- und Rücksprünge der Fassade vorgesehen, die sich nicht mit einer Baulinie vereinbaren bzw. regeln lassen.

Aus diesem Grund soll die Baulinie entlang der Steubenstraße in eine Baugrenze geändert werden. Dies ist vertretbar, weil das Bauvorhaben bekannt ist und die bestehende Bauflucht insgesamt eingehalten wird.

6. Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 82/13a sieht die erforderliche Parkierung in Tiefgaragen vor, die von der Meistersingerstraße aus erschlossen werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wird durch die jetzige Bebauungsplanänderung beibehalten; lediglich die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist nördlich des Gebäudes an der Steubenstraße vorgesehen. Dies entlastet die Anwohner der Meistersingerstraße von den mit der Ein- und Ausfahrt verbundenen Lärmbelästigungen.

Die Hauseingänge und der Zugang zum Hotel befinden sich in der Steubenstraße.

7. Umweltbelange

7.1 Grünordnung

Die im Bebauungsplan Nr. 82/13a enthaltenen Festsetzungen zur Begrünung (Baumreihe entlang Steubenstraße, Begrünung der II-geschossigen Flachdächer, gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen) werden beibehalten und im Bauvorhaben umgesetzt.

7.2 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 82/13 wurden Untersuchungen zur Altlastensituation durchgeführt. Ergebnis der Bodenuntersuchungen war, daß an keiner Stelle des Untersuchungsgebietes ein sanierungsbedürftiger Tatbestand vorliegt. An keinem der untersuchten Bodenprobenpunkte waren Belastungen vorhanden, die einen weiteren Handlungsbedarf erforderlich machen. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit besteht nicht; jedoch ist beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten auf Auffälligkeiten im Untergrund zu achten. Sollten solche Auffälligkeiten, die den Verdacht auf Altlasten nahelegen, bemerkt werden, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

7.3 Immissionen / Lärmschutz

Hinsichtlich des Verkehrslärms (Umbau der Steubenstraße, Bau der Stadtbahn - B-Linie, Verkehrszunahme) haben sich Veränderungen ergeben, die in die Bebauungsplanänderung einfließen. Als Grundlage für die Lärmimmissionen dienen die schalltechnischen Gutachten der MVG / Büro Dr. Gruschka + Fitz GmbH von Jan. '92, die aktuelle Verkehrszählung der Steubenstraße von April '96 und die Prognose-Verkehrsstärke für das Jahr 2002.

Aus diesen Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich im ungünstigsten Fall:

Beurteilungspegel tags ca. 69 dB(A)

Beurteilungspegel nachts ca. 59 dB(A)

Es ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags; 50 dB(A) nachts) um 9 dB (A) tags und nachts.

Im Geltungsbereich sind deshalb an den der Hauptlärmquelle (Steubenstraße) zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm, im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Daneben schützt das Bauvorhaben durch seine Höhe die dahinterliegende Wohnbebauung an der Meistersingerstraße vor den von der Steubenstraße ausgehenden Lärmbelastigungen.

7.4 Verschattung

Die Verschattungssituation wurde für die Bebauung an der Meistersingerstraße, das Schwesternwohnheim des Heinrich-Lanz-Krankenhauses sowie für die gegenüberliegende Bebauung in der Steubenstraße geprüft.

Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen durch das Bauvorhaben für die Nachbarbebauung können weitgehend ausgeräumt werden:

Die Ostfassaden in der Meistersingerstraße beispielsweise werden lediglich teilweise in den frühen Morgenstunden beeinträchtigt. Im Frühjahr/Herbst werden untere Geschosse der Südfassade des Schwesternwohnheimes vorübergehend in den Vormittagsstunden beeinträchtigt und Teile der Westfassaden der gegenüberliegenden Bebauung Steubenstraße am späten Nachmittag bei Sonnenuntergang etwas früher verschattet.

Der von der geplanten Bebauung ausgehende Schatten fällt hauptsächlich auf die nördlich liegenden Grünanlagen des Krankenhausesgeländes und die breite Steubenstraße im Osten. Im Vergleich zur möglichen Bebauung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nur eine geringfügige Veränderung der Belichtungssituation gegeben.

Insgesamt ist für die umgebende Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung infolge schlechter Belichtung und Besonnung zu befürchten.

8. Kosten, Investitionen

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Mannheim keine Kosten.

9. Planungsstatistik

Im Bauvorhaben "Steubenhaus" entstehen

- ca. 70 - 75 Wohnungen mit ca. 5.800 m² Wohnfläche
- ein Hotel mit ca. 85 - 90 Zimmern
- ein Restaurant
- Büro- und Praxisräume mit ca. 620 m² Nutzfläche
- eine Tiefgarage mit ca. 170 - 180 Stellplätzen

Die Gesamtmaßnahme umfaßt ca. 50.000 m³ umbauten Raum, wobei ca. 11.000 m³ auf Keller und Tiefgarage entfallen, ca. 12.000 m³ auf das Hotel (EG und 1.OG) und ca. 26.000 m³ auf Wohnungen und Praxen (2. OG - 10. OG).

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO, § 22 BauNVO

Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	max. Schnittpunkt
⊙ G	MK	0,8	⊙ 2,4	⊙ II	g	7,00 m
				IV-VII	g	21,00 m
				IV-VIII	g	26,50 m
				IV-XI	g	33,00 m

Im MK-Gebiet (§ 7 BauNVO) sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschosßfläche von max. 1.200 m², Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen ab dem 3. Obergeschoß, in G ab dem 2. Obergeschoß.

Im MK-Gebiet sind nach § 1 (5, 9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe größer als 1.200 m² Geschosßfläche,
- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie sonstige Gewerbebetriebe mit gleichartigen Angeboten wie: AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Peepshows und Video-Peepshows, Sex-Shops, Videotheken und andere Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Bei denen mit F und G gekennzeichneten Flächen kann gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden; höchstens um 1,0 der Größe des Baugrundstückes.

Speyer, den 10.03.1999

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

MA/Bp_steuben/bg_tf/bg_vorl2.doc