

Bebauungsplan Nr. 82/2c

Wohnbebauung südl. der Feldbergstraße und westl. des Heinrich-Lanz-Krankenhauses

- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82/2

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich umfaßt das Grundstück Flst.-Nr.: 11563/1.
Er wird begrenzt:

im Norden von der Feldbergstraße,
im Osten von einem Fußweg zwischen Feldbergstraße
und dem Grünzug Sonnige Au,
im Süden von der Sonnigen Au und
im Westen von dem Wohnbaugrundstück Flst.-Nr.: 11562/1.

Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Planungsbereiches

Das Grundstück liegt brach.

Nutzung angrenzender und benachbarter Grundstücke

Die im Süden angrenzende Sonnige Au ist ein ca. 25 m breiter überörtlicher öffentlicher Grünzug mit Spazierweg, der für Fußgänger eine Verbindung vom Niederfeldgebiet zum Kleingarten- und Erholungsbereich um den Stollenwörthweiher und zum Waldpark herstellt.

Das westlich angrenzende Grundstück ist mit einem 12-geschossigem Wohnhochhaus mit Mietwohnungen und einer 1-geschossigen Sammelgarage bebaut.

Die bis ca. 23 m breite, großzügig ausgebaute Feldbergstraße ist die Haupteinfahrtsstraße der Wohngebiete Niederfeld I und II.

Nördlich der Feldbergstraße befindet sich eine 3-geschossige Wohnbebauung in Zeilenform, überwiegend mit Eigentumswohnungen. Östlich des Fußweges, der gleichzeitig die Ostgrenze des Plangrundstückes bildet, liegt das Heinrich-Lanz-Krankenhaus mit ca. 600 Krankenbetten. Die Baukörper des Krankenhauses weisen ein, zwei und fünf Geschosse auf. Außerdem befindet sich auf dem Krankenhaugelände noch ein 13-geschossiges Schwesternwohnhaus.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

In dem vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurf ist das Plangrundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der am 15. 07. 1966 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan für das Gebiet Niederfeld westl. der Steubenstraße und südl. der Parkau weist das Grundstück als WR Gebiet aus. Die eingetragenen Baugrenzen bzw. Baulinien umfahren eine etwa in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete und mittig auf dem Grundstück angeordnete Baufläche von 53 m Länge und 14 m Tiefe. Zur Feldbergstraße orientiert sind $23 + 26 = 49$ offene Stellplätze eingetragen.

Grundbesitzverhältnisse

Das Plangrundstück ist in städtischem Besitz.

Ziel und Zweck der Planung

Die bisher ausgewiesene Baufläche von $14 \text{ m} \times 53 \text{ m} = 750 \text{ m}^2$ steht zur Grundstücksgröße von ca. 9000 m^2 in einem ungünstigen Verhältnis. Die sich hieraus errechnende Grundflächenzahl beträgt nur 0.08, die Geschoßflächenzahl bei 12 Geschossen liegt unter 1.0.

Diese wenig intensive Nutzungsmöglichkeit des großen Grundstückes sollte etwas erhöht werden, um im Hinblick auf die bevorzugte Lage an großzügig bemessener Straße und öffentlichem Grünraum sowie wegen der Nähe eines ausgedehnten Erholungsfreiraumes mehr Bewohner als bisher vorgesehen an diesen Lagevorteilen teilhaben zu lassen.

Auch das westlich angrenzende 12-geschossig bebaute Wohngrundstück wurde bereits vor einigen Jahren aufgrund einer Befreiung mit höherem Ausnutzungsgrad überbaut, als der Bebauungsplan von 1966 vorsah.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art des Gebietes: WR (wie bisher)
2. GRZ: 0.2 (liegt um die Hälfte unter dem nach § 17 BauNVO zulässige Wert)
3. GFZ: 1.2 (entspr. § 17 BauNVO)
4. Geschößzahl: 12 (zwingend)
5. Bauweise: offen
6. Dachform: Flachdach
7. Anwendung § 21 a, 5 BauNVO bis max. 0.6 der Grundstücksfläche
8. Stellplätze in Tiefgarage

Darmit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von ca. 9000 m² eine Geschoßfläche von

$$\begin{array}{r} \text{a) } 9000 \times 1.2 = 10\ 800 \text{ m}^2 \\ + \text{ b) } 9000 \times 0.6 = 5\ 400 \text{ m}^2 \\ \hline \text{zulässige} \\ \text{Geschoßfläche} = 16\ 200 \text{ m}^2 \end{array}$$

Unter der Annahme eines im Grundriß versetzten, in der Grundform aber einem Rechteck einzupassenden Baukörpers mit unter sich gleichgroßen Geschossen, wie er in etwa auf dem westl. Nachbargrundstück vorhanden ist, ergibt sich damit eine Grundfläche von ca. $16\ 200 : 12 = 1\ 350 \text{ m}^2$. Dies entspricht einem Rechteck von 75 m x 18 m, bzw. 60 m x 22,5 m. Auf einer solchen Fläche lassen sich ca. 14 Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 80 m² unterbringen, so daß insgesamt $12 \times 14 = 168$ WE gebaut werden könnten.

Gegenüber dem Nachbargrundstück, das mit einer Sammelgarage von 1 030 m² Grundfläche und einem 12-geschossigen Hochhaus von 830 m² Grundfläche überbaut ist, insgesamt also 1 860 m² bebaute Fläche hat, würde bei dem in Frage stehenden Grundstück nur eine Überbauung mit 1 350 m² Grundfläche erfolgen, also ca. 500 m² weniger

überbaut werden. Hinzu kommt als Positivum die Reduzierung der Störungen durch die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage. Zum weiteren wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche von 1200 m² für 50 oberirdische Stellplätze nicht mehr in Anspruch genommen. Diese Fläche wie auch alle anderen nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die richtige Orientierung der Wohnungen nach Westen, Süden und Osten sowie zur Sonnigen Au sowie die Einhaltung der Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände nach LBO garantieren gesunde Wohnverhältnisse. Die Bedürfnisse des an- und abfahrenden wie des ruhenden Verkehrs können einwandfrei befriedigt werden.

Öffentliche Belange stehen der Planausweisung nicht entgegen.

Umweltbeeinflussung

Eine negative Umweltbeeinflussung kann durch die vorgesehene Bebauung nicht eintreten. Zur Zeilenbauweise an der Nordseite der Feldbergstraße wird der zukünftige Baukörper, wie in der bisherigen Planung auch, nur mit einer, wenn auch etwas breiteren, Stirnseite orientiert sein. Die Störungen durch offene Stellplätze entfallen. Durch die Abstände des geplanten Wohnhochhauses zu den westlich und östlich bestehenden Baukörpern von 60 bzw. 65 m ist eine Durchlüftung des angrenzenden Wohngebietes auch weiterhin hervorrangend gewährleistet. Die durch das neue Gebäude verursachten Verschattungen betreffen vor allem das Baugrundstück selbst und den öffentlichen Straßenraum. Der geplante Neubau wird an die Fernheizung angeschlossen werden.

Infrastruktur

Die vorhandenen benachbarten Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten reichen aus, um die durch die Neuplanung bedingten zusätzlichen Einwohner versorgen zu können.

Flächen, Wohnungen, Einwohner

Größe des Planungsgebietes	9 000 m ²	
Zahl der Wohnungen	ca. 168	(bisher ca. 100)
Zahl der künftigen Bewohner	ca. 400	(bisher ca. 250)

Kosten entstehen der Stadt durch die Verwirklichung der im Bauungsplan vorgesehenen und fortgesetzten Maßnahmen nicht.

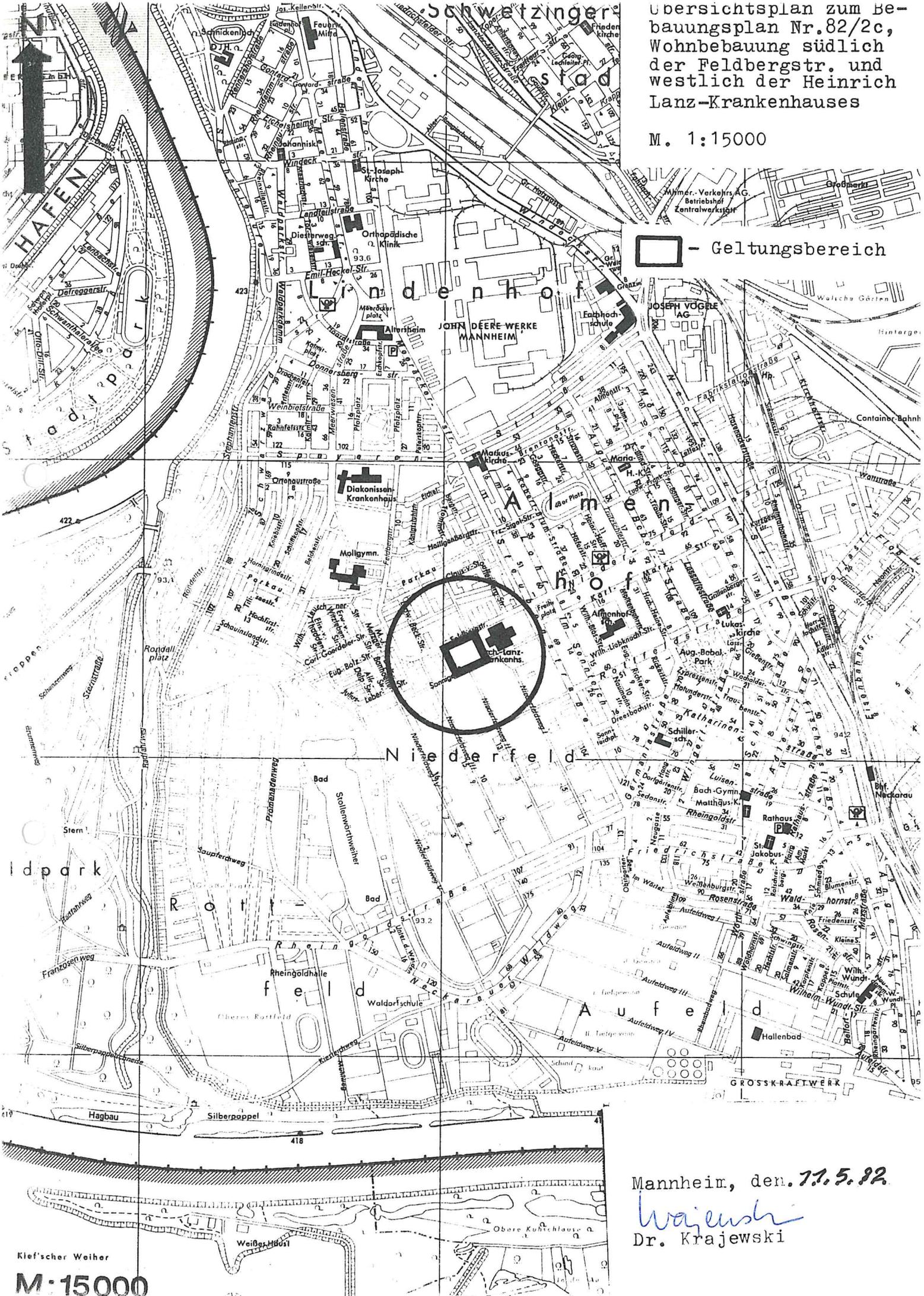
Dieser Begründung ist als Anlage 1 ein Ausschnitt aus dem Stadtplan mit eingetragener Begrenzung des Plangebietes beigelegt.

Wajenski

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr.82/2c,
Wohnbebauung südlich
der Feldbergstr. und
westlich der Heinrich
Lanz-Krankenhauses

M. 1:15000

 - Geltungsbereich



Mannheim, den. 11. 5. 22

Wajewski
Dr. Krajewski

Umweltfaktoren		Ausgangssituation	Zustandsveränderung des BBPL/ Gegenstand der Planfeststellung	Bemerkungen	Amt
1	Oberflächengestalt				
2	W A S S E R	offene Gewässer	nicht vorhanden	keine Veränderung	61/6
		Wirkung auf oberirdische Gewässer	-	-	32/6
		Anteil an Versickerungsfläche	100%, da unbebaute Frei- bzw. Grünfläche vermindert	wird d. Bebauung erheblich	32/6
		Wirkung am Grundwasserhaushalt	noch bedeutend, da inmitten einer offenen Bebauung	wird d. Bebauung eingeschränkt	32/6
6	Biotop	unbebaute Brach- bzw. Grünfläche mit wildwachsenden Pflanzen. Ideales Gebiet für verschiedene Vogelarten	nein		32/6
7	Grünbestand/Baumschutz- (siehe auch Anlage 3a)	wildwachsende Pflanzen, Strauch- u. Gebüschgruppen, Baumsämlinge, Jungbäume	Strauch- und Gebüschgruppen sowie Bäume, sofern diese im Randbereich erhalten bleiben bzw. gepflanzt werden		32/6
8	Stadtklima				61/6
9	Schutzgebiet im Status	nein	nein		32
10	Nutzung				61/6
11	Benachbare Nutzung				61/6
12	Leitungsgebundene Energieversorgung				SMA
3	I M M I S S I O N E N	L Kfz. Abgase	minimal, noch geringer Verkehr im Umfeld	Ansteigen d. Verkehrs bei Zunahme der Wohnbevölkerung	32/6
		U Geruch	nur stadtteilbedingt	keine Veränderung	32/6
		F Staub	nein	keine Veränderung	32/6
		T andere Emissionen	nur windbedingt b. Vermischungen u. Inversionslage aus Industriegeb.	keine Veränderung	32/6
		L Straße			61
		Ä Schiene			61
		R Flug			61
		M Gewerbe oder Industrie	nein, Industrie im Südosten ca. 800 m u. i. Westen ca. 2000 m entfernt	keine Veränderung	32
		L Kfz. Abgase			61
		U Geruch	nein	keine Veränderung	32
4	S T R U K T U R	F Staub	nein, Boden ist vollständig begrünt	wird d. Bebauung u. Bodenbefestigung nicht verändert	32
		T andere Emissionen	nicht aus Bebauungsgebiet	keine Veränderung	32
		L Straße			61
		Ä Schiene			61
5	R E I S E	R Flug			61
		M Gewerbe oder Industrie	nicht angesiedelt	werden nicht angesiedelt	61
		Verkehrsbelastung an anderer Stelle			32
6	Visuelle Einwirkungen	i. d. Vegetationszeit hervorragende Grünfläche mit wildwachsenden Pflanzen, Sträuchern	Wohnbebauung u. Bäumen		32/6
7	Erschütterungen Erschneidung	offene Grünfläche			

Ausgangssituation	Zustandsveränderung des BBPL/ Gegenstand der Planfeststellung	Bemerkungen
Wildwuchs	Kann wegen der Neugestaltung des Wohnumfeldes nicht erhalten werden.	Stellungnahme Amt 67 zu Punkt 7 der Umweltschutzcheckliste.