

Stadtplanungsamt

Mannheim, 18.8.1970

Bebauungsplan für die Quadrate
H 4, H 5, H 6, J 4 a und J 5
sowie für die Grundstücke
J 6, 1-5 und 12-17

betr.

Begründung
zum verbindlichen Baulandplan
(Bebauungsplan)

Für die als sanierungsbedürftig anzusehenden Innenstadtblöcke H 4, H 5, J 4, J 4 a und J 5 wurde im Jahre 1959 ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, der den Abbruch der vorhandenen, von Kriegseinwirkungen weitgehend verschonten Altbauung vorsah. Nach der Zusammenfassung der fünf Blöcke und einer Grundstücksneuordnung sollten in erster Linie Wohnungen errichtet werden. An der Jungbuschstraße wurde über die Breite von H 4 und H 5 eine Ladenzeile geplant. An der Fabrikstraße war eine Grünanlage mit öffentlicher Bebauung (Kindergarten, Mütterberatungsstelle oder Grundschule) vorgesehen. Die innere Erschließung der zusammengefaßten Fläche sollte über Fußwege erfolgen. Die bestehenden Straßen wurden fluchtenmäßig aufgehoben.

Für H 6 wurden die seinerzeit bestehenden Baulinien 1962 aufgehoben. Dem Bebauungsplan zufolge sollte die Fläche der Schaffung von Park- und Einstellplätzen vorbehalten bleiben.

Zur Verwirklichung der Planziele hat die Stadt im Laufe der Zeit einen großen Teil der Grundstücke erworben. Die stadteigenen Grundstücke in H 6 werden als Parkplatz genutzt. Die für H 4, H 5, J 4, J 4 a und J 5 seinerzeit vorgesehene Planung wurde nicht realisiert.

In der Zwischenzeit hat es sich als notwendig erwiesen, im Innenstadtbereich Bauflächen für Hochschuleinrichtungen auszuweisen. Da größere zusammenhängende Flächen an anderer Stelle nicht zur Verfügung stehen, wurde das von der Planung betroffene Gebiet hierfür ausgewählt, bei dessen Neubauung gleichzeitig eine Innenstadtsanierung erreicht wird.

Der räumliche Geltungsbereich des nunmehr ausgearbeiteten Planes umfaßt das Gebiet von H 4, H 5, H 6, J 4, J 4 a, J 5 sowie die Grundstücke

J 6, 1-5 und 12-17. H 5, J 4, J 4 a und J 5 sowie H 6 und J 6 werden als Sondergebiete für den Bau von Hochschuleinrichtungen festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung einer Betreuungsstelle für psychisch Gefährdete. Der von der Planung betroffene zu bebauende Teil von J 6 ist für die Errichtung von Wohnungen für Pflegepersonal vorgesehen. Zur Behebung des akuten Mangels an Spielflächen in der Innenstadt wird der übrige Teil als Kinderspielplatz ausgewiesen.

Der Block H 4 wird als Kerngebiet festgesetzt. Es wird in erster Linie an die Errichtung eines Garagenhauses gedacht. Es sind jedoch auch andere gemäß § 7 BauNVO mögliche Nutzungen zulässig. Ab dem 1. Obergeschoß können Wohnungen geschaffen werden.

Die innerhalb von H 4, H 5, J 4, J 4 a und J 5 bestehenden Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen werden aufgehoben, so daß eine zusammenhängende Baufläche entsteht. Die Baugrenze wird an der Jungbusch-, Wilhelm- und Katharinenstraße auf den bestehenden bzw. neu festzusetzenden Straßenbegrenzungslinien und an der Fabrikstraße 5.00 bzw. 25.00 m hinter der neuen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. In J 6 werden die bestehenden Baulinien an der Neuen Straße und an der Wilhelmstraße teilweise durch Baugrenzen ersetzt bzw. aufgehoben. Die Baugrenze gegen die Gartenstraße bildet gleichzeitig die Grenze zu dem geplanten Kinderspielplatz. In H 6 werden der vorgesehenen Nutzung entsprechend auf den bestehenden bzw. neu festzusetzenden Straßenbegrenzungslinien Baugrenzen vorgesehen.

Zum Schutz der in den Straßen zwischen H 4, H 5, J 4, J 4 a und J 5 vorhandenen Versorgungsleitungen und um die Möglichkeit zur Schaffung neuer Fußgängerverbindungen offen zu halten werden für den gesamten zusammengefaßten Baublock Geh- und Leitungsrechte festgesetzt.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die vorgesehene Maßnahme entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Mannheim, 18.8.1970

Bebauungsplan für die Quadrate
H 4, H 5, H 6, J 4 a und J 5
sowie für die Grundstücke
J 6, 1-5 und 12-17

betr,

Anlage zur Begründung

Aufstellung der gemäß § 9(6) BBauG überschlägig zu ermittelnden Kosten,
die der Stadt durch die vorgesehene Maßnahme voraussichtlich entstehen.

Liegenschaftsamt

Grund- und Gebäudeerwerb
sowie Gebäudeabbruch

13 500 000.- DM

Tiefbauamt

Umlegung eines Entwässerungs-
kanals

100 000.- DM

Stadtwerke

Trafostationen

120 000.- DM

Gasleitungen

300 000.- DM

Wasserleitungen

300 000.- DM

720 000.- DM

Grünflächenamt

Kinderspielplatz

65 700.- DM

zusammen:

14 385 700.- DM

Becker

Becker
Ltd. Stadtbaudirektor