

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Von der Maßnahme betroffen sind die Grundstücke Flst.-Nr. 4018, 4018/5 sowie ein Teilstück der Kunststraße zum Quadrat O 6 hin. Das Plangebiet ist ca. 0,65 ha groß.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstücke liegen im Kerngebiet, bis zu 1/3 der Nutzung kann für Wohnzwecke vorgesehen werden.

Die der Struktur der Innenstadt entsprechende Bauform ist eine 4- bis 5-geschossige Randbebauung. Unter besonderen städtebaulichen Voraussetzungen kann die Geschoszahl erhöht werden.

Der steigende Parkplatzbedarf erfordert eine sinnvolle Parkraumbewirtschaftung, so daß gerade in den sehr stark befahrenen Straßen wie Freßgasse und Kunststraße im Bereich der Fußgängerzone weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden müssen.

N 6 liegt im Bereich des "Grünen Ringes". Die Nachbarschaft des Lauergartens muß durch entsprechende Anordnung der Baumaßen spürbar bleiben. Die Verbindung zwischen Fußgängerzone, Gockelsmarkt und Lauergarten als Teil des Grünen Ringes bedarf einer sorgfältigen Ausgestaltung.

Die besondere Problematik bei einer Bebauung von N 6 liegt im Nachweis der erforderlichen Stellplätze.

Zu den bisher vorhandenen ca. 310 öffentlichen Stellplätze müssen weitere ca. 150 aufgrund städtischer Verpflichtungen und ca. 270

für die neu hinzukommenden Nutzungen geschaffen werden.

In den Grenzen der vorhandenen Grundstücke könnten diese ca. 730 Parkplätze nur entweder in weiteren Tiefgeschossen (dies ist wegen des Grundwassers eine zu kostspielige Maßnahme) oder in den oberirdischen Geschossen untergebracht werden.

Diese letztere Lösung ist nicht erwünscht, da in der Folge die angestrebte Nutzungsvielfalt nicht mehr gewährleistet wäre.

Es sollen deshalb im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich ca. 642 Pkw-Stellplätze (+ 1 Bus - und 1 Lieferwagen-Stellplatz) die Voraussetzungen geschaffen werden indem,

- a) die zwei bestehenden Tiefgeschosse unter der Kunststraße und dem Gockelsmarkt hindurch bis zu einem Abstand von 6 m an die Grenze zu O 6 erweitert werden;
- b) in einem Teil der oberirdischen Geschosse (Erdgeschoß und zusätzliches Zwischengeschoß im Bereich der ehemaligen Aral-Tankstelle) Stellplatzflächen ausgewiesen werden.

Die restlichen ca. 88 Stellplätze die nicht in N 6 ausgewiesen werden können, sollen in den neuen Garagenkomplex auf dem Quadrat Q 7 untergebracht werden.

Neben der Lösung der Stellplatzfrage sollen für folgendes Nutzungs- und Baukonzept die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

Auf überwiegend 6 Geschoßebenen werden überwiegend Flächen für ein Hotel mit ca. 148 Zimmern und ca. 7482 m² Nutzfläche zur Wohnnutzung (ca. 62 Wohneinheiten) und für Ladengeschäfte (ca. 2156 m²) ausgewiesen. Weiterhin sind relativ geringe Flächen für Büros und Praxen vorgesehen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Entsprechend der dargestellten späteren Nutzung wird die nördliche Hälfte des Quadrates N 6 als Kerngebiet (MK) in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 3,4 und eine Geschoßzahl von max. 6 Geschossen ausgewiesen.

Die bestehende Aral-Tankstelle wird verlegt werden.

Zur Sicherung von Grünordnungs- bzw. Lärmschutzmaßnahmen sind folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Grünordnung (Bäume):

Die durch Baumaßnahmen zwischen N 6 und O 6 zu entfernenden Bäume sind bei der Neugestaltung des Platzes in geeigneter Form zu ersetzen.

(Zusätzlich zu dieser Festsetzung sind im Bebauungsplan sowohl neu zu pflanzende Bäume in der Zähringer Straße und in der Kunststraße sowie zu verpflanzende Bäume an der Südgrenze des Plangebietes eingetragen).

Grünordnung (Begrünung an Gebäuden):

Entlang der Außenseite der Gebäude ist eine vertikale Begrünung ab 1. Obergeschoß vorzunehmen.

Lärmschutz:

Ausreichende Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzverordnung) sind vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bundesbaugesetz).

Weiterhin wurde ein Verbrennungsverbot aufgenommen, da durch die vorhandene Fernwärmeleitung zwischen N 6 und N 7 die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind.

Gegenwärtige Nutzung

Das Gelände wird z. Zt. von einer Tankstelle und einem Pkw-Stellplatz sowie von einer Tiefgarage genutzt.

Nutzung angrenzender Flächen

Im Norden grenzt das Quadrat O 6, im Westen das Kaufhaus "Horten", im Osten ein Möbelgeschäft sowie eine Parkanlage und im Süden ein Studentenwohnheim mit Grünanlage an das Planungsgebiet an.

Grundbesitzverhältnisse

Die von der Planung berührten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Mannheim.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim vom August 1981 ist der Bereich als gemischte Baufläche (Kerngebiet) und Parkplatz ausgewiesen.

Bebauungspläne

Für N 6 besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung zur Tiefgarage bzw. zu den einzelnen Gebäuden erfolgt von der Höfelstraße und Zähringer Straße aus.

Gard