

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Lage und Planbegrenzung

Das Plangebiet "Ackerstraße West" liegt im Stadtteil Neckarstadt-West. Es umfaßt die Grundstücke Ackerstraße 11 - 27 sowie die Grundstücke Riedfeldstraße 109 und Mittelstraße 138 - 140. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut.

1.2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Mannheim aus dem Jahr 1975 ist das Plangebiet für den Bereich Ackerstraße als "Wohnbaufläche" für den Bereich der Mittelstraße als "gemischte Baufläche" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Stand August 1981, sieht für den gesamten Bereich dieses Plangebietes eine Nutzung als "Wohnbaufläche" vor. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisungen im Grundsatz auf; er entwickelt sie aber durch eine detailliertere Festsetzung als "Besonderes Wohngebiet" weiter, da sich eine solche Nutzung aus der besonderen Struktur des Gebietes ableiten läßt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den 1979 Vorbereitende Untersuchungen nach dem StBauFG durchgeführt wurden. Im Rahmenplan dieser Untersuchung ist für die Grundstücke Ackerstraße 19 und 21 eine Beibehaltung der heutigen Freifläche und eine Nutzung als Parkplatz und Grünfläche vorgesehen. Das Freihalten dieser Grundstücke und ihre Nutzung als Parkplatz ist notwendig, da der Parkplatzbedarf das Platzangebot in diesem Bereich der westlichen Neckarstadt z.T. erheblich übersteigt, so daß an ausgewählten Stellen die noch vorhandenen Baulücken nicht bebaut werden dürfen. Anderenfalls würde sich das Parkplatzdefizit noch erhöhen - besonders im vorliegenden Fall, da auf den Grundstücken eingetragene Stellplatzrechte zugunsten benachbarter Grundstücke bestehen.

Um die Freihaltung der Grundstücke Ackerstraße 19 u. 21 rechtlich abzusichern und um gleichzeitig Bau- und Gestaltungsvorschriften für die benachbarten Häuser und Grundstücke zu erlassen, hat der Technische Ausschuß des Gemeinderates der Stadt Mannheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.3 Gebietsgröße

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 0,46 ha. Davon sind rd. 0,41 ha bereits bebaut, rd. 0,05 ha entfallen auf die freien Grundstücke Ackerstraße 19 u. 21.

1.4 Städtbauliche Konzeption und Grundstücksnutzung

Das Plangebiet wird als "Besonderes Wohngebiet" nach § 4a BauNVO ausgewiesen, da es im wesentlichen bebaut ist und aufgrund der vorhandenen Wohnungen sowie der übrigen Anlagen eine besondere Eigenart besitzt, die erhalten und fortentwickelt werden soll. Die im Flächennutzungsplan-Entwurf aus dem Jahr 1975 für die Mittelstraße vorgesehene Mischgebietsnutzung (davon ist im Bebauungsplan lediglich das Haus Mittelstraße 138/140 betroffen), wird zugunsten der Einstufung als "Besonderes Wohngebiet" aufgegeben,

da gravierende Unterschiede zu der Nutzung im übrigen Planbereich nicht bestehen.

Die in der BauNVO für "Besondere Wohngebiete" angeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen) werden nicht zugelassen, um eine Verdrängung der vorhandenen Wohnnutzung auszuschließen und um die besondere Eigenart dieses Gebietes zu erhalten. Eine Wohnnutzung in den Untergeschossen soll jedoch in Zukunft nicht mehr zulässig sein, damit die übermäßige Belegung solcher Gebäude - mit der Folge einer teilweise unzureichenden Belichtung sowie eines erhöhten Stellplatzbedarfs, d.h. einer verminderten Wohnqualität - eingeschränkt wird.

Zur Erlangung eines harmonischen Straßenbildes werden in der Ackerstraße 3 Vollgeschosse, in der Mittel- und Riedfeldstraße 4 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Für die Altbauten (Riedfeldstr. 109 und Ackerstr. 23 mit z.Zt. 3 bzw. 2 Vollgeschossen) gelten diese Festsetzungen ebenfalls, sofern diese durch Neubauten ersetzt werden sollen. Bei einem Wunsch nach Gebäudeaufstockung dürfen bestimmte Traufhöhen nicht überschritten werden.

1.5 Überschreitung der Grund- und Geschößflächenzahlen

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Grund- und Geschößflächenzahlen liegen bei einem Teil der Grundstücke über den Höchstwerten des § 17(1) BauNVO. Da das Gebiet überwiegend bebaut ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen, werden nach § 17 Abs. 9 BauNVO die höheren Werte im Bebauungsplan auch weiterhin zugelassen. Städtebauliche Gründe für eine erhöhte Ausnutzung lassen sich vor allem aus der vorhandenen, besonderen Bau- und Grundstücksstruktur dieses Gebietes ableiten: d.h. aus der relativ geringen Grundstückstiefe, aus den überwiegend schmalen Straßen und aus einer zumeist mehrgeschossigen Blockrandbebauung, welche stadtteiltypisch ist und daher in Zukunft erhalten bleiben soll.

1.6 Die Erschließung der Grundstücke ist über die vorhandenen Straßen, d.h. über die Ackerstraße, die Mittel- und die Riedfeldstraße gesichert. Veränderungen sind nicht erforderlich.

Maßgebend für die Entscheidung, die noch freien Grundstücke Ackerstraße 19 u. 21 im Bebauungsplan als öffentlichen Parkplatz auszuweisen, ist der z.Zt. vorhandene und künftig noch ansteigende Parkplatzbedarf - in der gesamten Neckarstadt-West ebenso wie im engeren Bereich der Ackerstraße. Dies wird durch eine allgemeine Parkplatzberechnung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen belegt. Sie stützt sich auf folgende Kennwerte:

- Durch Zählung wurde festgestellt, daß der Parkplatzbedarf in der Neckarstadt-West z.Zt. bei 0,48 Plätzen je Wohnung liegt.
- Die Berechnung über ein Anwachsen des Bedarfs stützt sich auf Untersuchungen in anderen Städten, nach denen sich in Altbaugebieten mit "überalterter" Wohnbevölkerung und hohem Ausländeranteil mittel- bis langfristig ein Bedarf von höchstens 0,8 Plätzen je Wohnung ergeben wird - ein Wert, der noch unter den Richtwerten des Landes für Neubaugebiete liegt.

Für die Ackerstraße (unter Einbeziehung auch der östlichen Seite) errechnet sich danach überschlägig folgender Bedarf:

Ackerstraße West	Bestand: 80 Wohnungen(WE) - 16 Garagen u. Stellplätze zzgl. 7 Stellplatzrechte auf den Grundstücken Ackerstraße 19 u. 21
Ackerstraße Ost	62 Wohnungen (WE) - 9 Garagen u. Stellplätze
Gesamtes Garagen- u. Stellplatzangebot:	16 + 9 = 25 Garagen u. Stellplätze auf priv. Gelände 19 Plätze im öffentl. Straßenraum <u>7 Plätze auf Ackerstraße 19 u. 21</u>
Bestand zus:	51 Garagen und Stellplätze

			Bedarf	Fehlbestand
heutiger Bedarf	: 142 WE x 0,48	St. /WE =	68 Plätze	17 Plätze
mittelfristiger Bedarf	142 WE x 0,6	" "	85 "	34 "
langfristiger Bedarf	: 142 WE x 0,8	" "	113 "	62 "

Die auf den Grundstücken 19 u. 21 unterzubringenden zusätzlichen 10 Parkplätze (+ 7 bestehende Plätze) können den rechnerischen Fehlbedarf nur zum Teil abdecken. Umso wichtiger ist die Nutzung dieser Grundstücke als Parkplatzfläche statt als Baufläche.

1.7 Begrünung

Für die Freiflächen der bereits bebauten Grundstücke wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Begrünung (durch das Pflanzen von Bäumen) vorgeschrieben. Diese Forderung ergibt sich aus einem allgemeinen Mangel an Grünflächen in der Neckarstadt-West und aus der Möglichkeit, durch eine gestreute, aber intensive Begrünung das Kleinklima spürbar zu verbessern und die durch Messungen festgestellte "Hitzeinsel" zumindest zum Teil abzubauen.

Dem Ziel einer Verbesserung des Kleinklimas dient auch die Festsetzung zur Überdachung tiefliegender, befestigter Hofflächen mit nachfolgender Erdebedeckung und Bepflanzung der Dachflächen.

Die für die Grundstücke Ackerstraße 19 u. 21 dargestellte öffentliche Grünfläche soll darüber hinaus auch Schutzfunktionen erfüllen, da besonders an dieser Stelle von den Anliegern der Ackerstraße ein Sichtschutz gegen die Bebauung der benachbarten Lupinenstraße gefordert wird.

Als zulässig wird außerdem eine Berankung der auch in Zukunft freistehenden Giebel bei den Häusern Ackerstraße 17 und 23 festgesetzt. Diese Maßnahme soll zu einer allgemeinen optischen Verbesserung des Straßenraumes führen, so daß sich die Belastung des (öffentlichen) Nachbargrundstücks mit Pflanzrechten unmittelbar an den Giebeln rechtfertigen läßt.

1.8 Gestalterische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung haben das Ziel, die für die westliche Neckarstadt typische Bauart sowohl bei den Altbauten als auch bei Ersatz-Neubauten zu sichern. Die Festsetzungen beschränken sich daher vorwiegend auf Vorschriften zur Wahrung einer Kleinteiligkeit, wie sie durch eine bestimmte Art der Fensterteilung, durch Ornamente, Ausbildung von Eingangstüren, Balkongeländern u.a. zur Zeit der Jahrhundertwende erreicht wurde. Vermieden werden soll jedoch eine "historisierende" Bebauung. Die Gestaltvorschriften lassen das Einfügen einer Bebauung mit zeitgemäßen Formen und Materialien in eine vorhandene Bausubstanz zu, die durch einen kleinteiligen Maßstab bestimmt ist. - Die von den Gestaltvorschriften abweichende, nach 1945 errichtete Bebauung genießt Bestandschutz, solange keine wesentlichen Veränderungen an der Gebäudesubstanz oder der Nutzungsart vorgesehen sind.

Umbau-, Erhaltungs-, Abriß- oder Baugebote zur kurzfristigen Durchsetzung von Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sind nicht vorgesehen.

2. Sozialplanerische Hinweise

Da keine Baugebote oder Abrißgebote für Gebäude festgesetzt werden, um die kurzfristige Realisierung der Bebauungsvorschriften zu erreichen, ergibt sich der Vollzug der baulichen Festsetzungen ausschließlich aus den Initiativen und Wünschen der privaten Grundstückseigentümer. Es ist daher auch nicht zu erwarten, daß sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt. Die Aufstellung eines Sozialplanes ist daher nicht erforderlich.

3. Kosten für die Stadt

Auf den Grundstücken Ackerstraße 19/21 besteht eine Baulast für 7 private Stellplätze. Um die Ziele des Bebauungsplanes hinsichtlich der Verbesserung des Parkplatzangebots zu erreichen, ist es erforderlich, die zusätzlich möglichen 10 Stellplätze auf diesen Grundstücken als "öffentlichen Parkplatz" auszuweisen. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits bebaut und die Eigentümer können nicht mehr zu einem ausreichenden Stellplatznachweis verpflichtet werden.

Es werden daher voraussichtlich folgende Kosten auf die Stadt zukommen:

Grunderwerb	ca. DM	130.000,--
Maßnahmen des Tiefbauamtes	ca. DM	70.000,--
Maßnahmen des Grünflächenamtes	ca. DM	6.000,--
	DM	206.000,--

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Mannheim, den 21. 9. 1981

Dr. Reich