

Stadtplanungsamt

Mannheim, 3. 12. 1971

Bebauungsplan für das Gebiet
südlich der Herzogenriedstraße
und westlich der Hochuferstraße
(Herzogenriedbebauung) in
Mannheim-Neckarstadt

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet südlich der Herzogenriedstraße und westlich der Hochuferstraße in Mannheim-Neckarstadt. Im Süden wird das Planungsgebiet vom Herzogenriedpark, der teilweise in das Baugebiet einbezogen ist, und im Westen vom Gelände einer geplanten Gesamtschule begrenzt. Ein Teil der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wurde bisher kleingärtnerisch bzw. als zum Gefängnis gehörende landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Herzogenriedpark liegt zwischen der dicht besiedelten Neckarstadt im Süden und dem nördlich anschließenden Industriegebiet. Er gehört heute zum Zentralbereich der Stadt, ohne jedoch in seiner jetzigen Funktion und Gestaltung in die Stadt integriert zu sein. In Verbindung mit der Durchführung der Bundesgartenschau 1975 in Mannheim haben die Stadt Mannheim und die Gemeinnützige Baugesellschaft Mannheim mbH einen Ideenwettbewerb ausgeschrieben, der zum Ziel hatte, die Randbereiche des Herzogenriedparks städtebaulich zu ordnen, den Park selbst intensiv auszubauen und ihn mit seinen Grünausläufern in die Bebauung einzubeziehen. Der vorliegende Bebauungsplan beruht auf dem Ergebnis dieses Wettbewerbs.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 17 ha und befindet sich in öffentlichem Besitz. Es ist geplant, auf der Baufläche ca. 2 000 Wohneinheiten für etwa 6 000 Menschen zu erstellen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von 350 Bewohner je ha.

Die Wohnbauten sollen als Baukörper mit abgestuften Geschößzahlen ausgeführt werden; wobei als Höchstgrenze 30. Vollgeschosse festgesetzt sind.

Die überbaubare Fläche wurde so bemessen, daß der Bauplanung ausreichende Flexibilität bleibt. Die Bebauung wird nur an wenigen Stellen bis zur Baugrenze geführt werden. Auf der bisher als Parkgelände genutzten Fläche wird eine auf relativ geringen Grundflächen konzentrierte Bebauung entstehen, so daß große zusammenhängende private Grünflächen entstehen und der Park somit seine Fortsetzung weit in das Baugebiet finden wird.

Bei der Bemessung der Folgeeinrichtungen ist davon auszugehen, daß die Wohnanlage aufgrund ihrer Stadtnähe noch im Einzugsbereich der City liegt. Bedarfsanalysen haben ergeben, daß zunächst nur Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen, eingeplant werden sollen. Es wird allerdings planerisch die Möglichkeit offengehalten, bei entsprechendem Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt weitere Geschäfte anzuordnen. An Gemeinschaftseinrichtungen sind vorgesehen eine 20-klassige Grundschule, zwei Kindergärten, eine Säuglingsstation, ein Jugendzentrum und ein ökumenisches Zentrum.

Die gesamte Wohnanlage wird verkehrsmäßig über die Hochuferstraße und die Herzogenriedstraße erschlossen werden. Beide Straßen werden entsprechend ausgebaut. In der Hochuferstraße ist als öffentliches Nahverkehrsmittel eine Straßenbahnlinie vorgesehen, die zunächst in einer Wendeschleife endet und zu einem späteren Zeitpunkt zur Gartenstadt weitergeführt werden wird.

Sämtliche Wohnungen können an das Fernwärmenetz der Rhein-Neckar AG angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt wegen der Höhenlage der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Kanäle über ein Abwasserhebewerk, verbunden mit einem Regenwasserrückhaltebecken. Wegen der Müllbeseitigung laufen z.Z. noch Untersuchungen über eine zentrale Absaugeanlage.

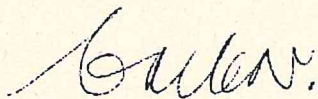
Auf dem vorgesehenen Baugelände sollen in erster Linie innenstadtbezogene Wohnungen errichtet werden. Wegen der Nähe zur City und wegen der anzustrebenden Verdichtung im Kernstadtbereich ist eine Ausweisung der Bauflächen als Kerngebiet gerechtfertigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl von 1.0 und einer Geschoßflächenzahl von 3.0 festgesetzt. Als Ausgleich für die relativ hohe bauliche Nutzung wird den künftigen Bewohnern der unmittelbar angrenzende Herzogenriedpark, der als Dauergrün zu betrachten ist, zur Verfügung stehen. Der Park wird im Zusammenhang mit der Durchführung der Bundesgartenschau 1975 umgestaltet und erhält damit einen erhöhten Erholungswert.

Die Gemeinbedarfsfläche für eine Gesamtschule im westlichen Anschluß an das geplante Baugebiet ist bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen. Geringe Teile dieser Fläche mußten in die Baufläche einbezogen werden. Die Grenzen des Schulgeländes werden mit Zustimmung der zuständigen Stellen geringfügig geändert.

Dieser Begründung ist ein Übersichtsplan im M. 1:15 000 als Anlage 1 angeschlossen.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Bebauungsplan für das Gebiet
südlich der Herzogenriedstraße
und westlich der Hochuferstraße
(Herzogenriedbebauung) in
Mannheim-Neckarstadt

betr.

Anlage 2 zur Begründung

Aufstellung der gemäß § 9 (6) BBauG überschlägig zu ermittelnden Kosten,
die der Stadt bei Realisierung der Planung voraussichtlich entstehen.

Stadtwerke

Wasserversorgung	1 630 000.- DM	
20 kV-Einspeisung und Ringleitung	700 000.- DM	
8 Trafostationen	500 000.- DM	
1 kV-Anschlußleitungen	650 000.- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>975 000.- DM</u>	4 455 000.- DM

Rhein-Neckar AG

Verlegung einer vorhandenen Heizleitung	600 000.- DM
--	--------------

Verkehrsbetriebe

Straßenbahnanlagen	500 000.- DM
--------------------	--------------

Liegenschaftsamt

Gebäudeersatz- und Abbruchkosten	896 610.- DM
----------------------------------	--------------

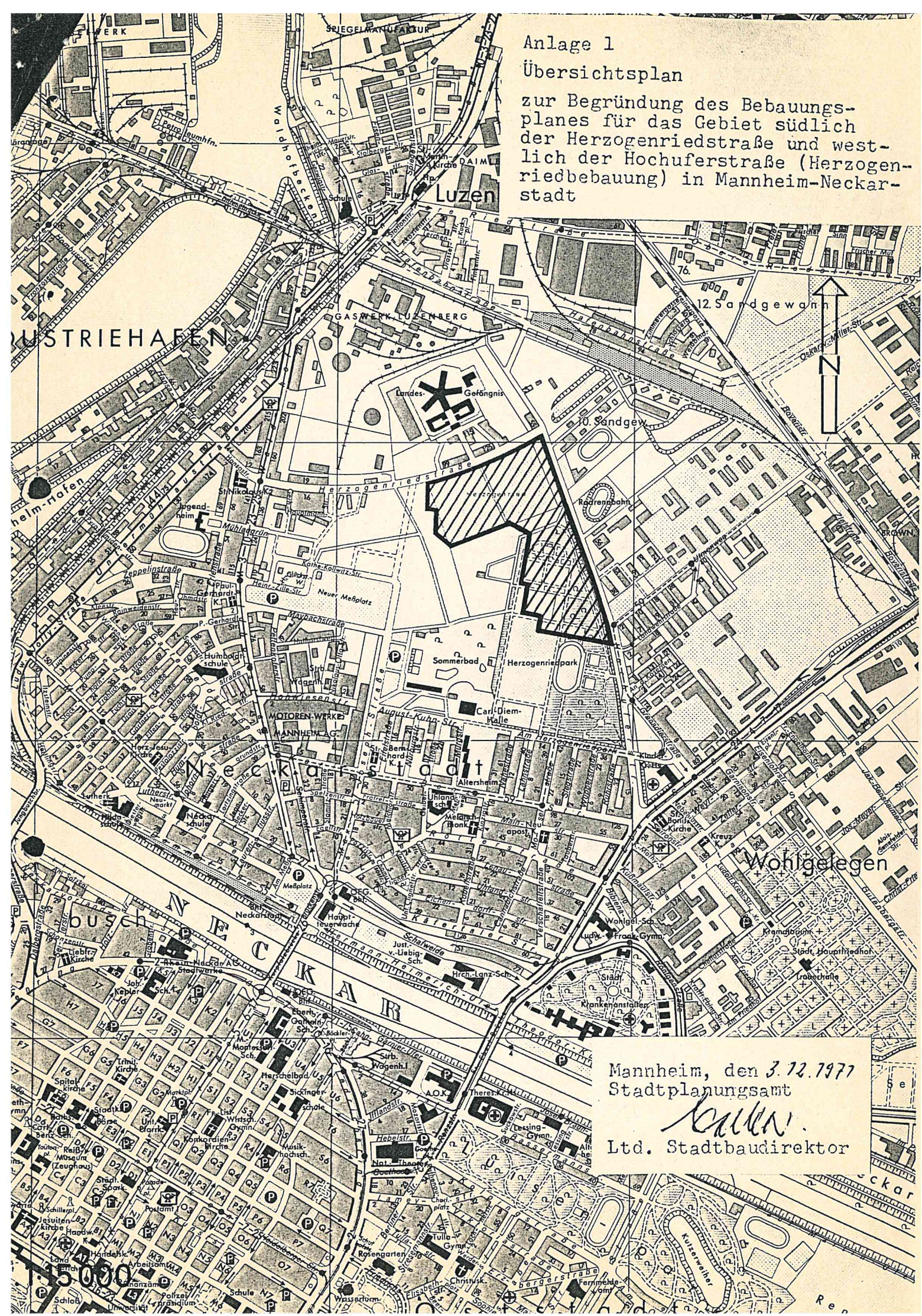
Tiefbauamt

Abwasserkanäle	5 000 000.- DM	
Ausbau der Herzogenriedstr.	480 000.- DM	
Ausbau der Hochuferstraße	760 000.- DM	
Innere Erschließung des Baugebietes	<u>612 000.- DM</u>	<u>6 852 000.- DM</u>
	zusammen:	<u><u>13 303 610.- DM</u></u>


Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlage 1
Übersichtsplan

zur Begründung des Bebauungs-
planes für das Gebiet südlich
der Herzogenriedstraße und west-
lich der Hochuferstraße (Herzogen-
riedbebauung) in Mannheim-Neckar-
stadt



Mannheim, den 3.12.1977
Stadtplanungsamt
Kallen
Ltd. Stadtbaudirektor