

Bebauungsplan für das Grundstück
Mainstraße 34-40 und Tauber-
straße 6 in Mannheim-Neckarstadt

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Grundstück Lgb.Nr. 457/101, Mainstraße 34-40 / Tauberstraße 6 in Mannheim-Neckarstadt. Die Fläche hat eine Größe von 8 371 qm und befindet sich im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft Mannheim mbH. Sie liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, so daß eine Bebauung nur im Rahmen des § 34 BBauG erfolgen könnte, d.h. es wären nur Wohngebäude mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig. Lage und Größe des Grundstückes lassen dagegen eine besondere Nutzung zu, ohne daß Belange der Eigentümer von umgebenden privaten Grundstücken berührt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die Ausweisung des Grundstückes als Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kinderkrankenpflegeschule und von Schwesternwohnungen für Personal der städtischen Krankenanstalten vor. Hinzu kommen einige sonstige Mietwohnungen, deren geringe Zahl allerdings die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung nicht beeinflußt. Wegen ihrer Lage zwischen den Krankenanstalten am Theodor-Kutzer-Ufer und dem dazugehörigen Kinderkrankenhaus an der Grenadierstraße ist die Fläche besonders gut für Einrichtungen der städt. Krankenanstalten geeignet. Sie muß auch deshalb in Anspruch genommen werden, weil in der näheren und weiteren Umgebung beider Kliniken kein anderes in öffentlichem Besitz befindliches Grundstück in entsprechender Größe zur Verfügung steht. Ebenso sind geeignete unbebaute Privatgrundstücke in diesem Bereich nicht vorhanden.

Der beabsichtigten Nutzung entsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,7 festgesetzt. Die Gebäude können eine Höhe bis zu dreizehn Vollgeschossen erhalten und sind mit Flachdächern zu versehen. Auf dem westlichen Teil des Grundstückes erfolgt die Bebauung in offener und auf dem östlichen in geschlossener Bauweise.

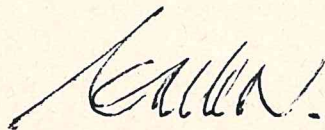
Die in früheren Jahren festgestellten Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt, d.h. sie werden an der Mainstraße 4,00 m und an der Tauberstraße 6,00 m hinter den bestehenden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Der Mindestabstand zwischen der Baugrenze und den Grenzen der Grundstücke Tauberstraße 4 und Lange Rötterstraße 75-81 sowie der Grenze des privaten Weges Lgb.Nr. 457/61 beträgt 3,00 m.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung lassen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen keine Beeinträchtigung der privaten Belange von Eigentümern der umgebenden Grundstücke erkennen. Bei der vollständigen Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl, die der in reinen und allgemeinen Wohngebieten entspricht, könnte bei der Geschoßflächenzahl 1,7 ein Gebäude mit maximal 4 Geschossen erstellt werden, d.h. der Baukörper hätte die gleiche Höhe wie die umgebende Bebauung. Wird die festgesetzte Geschoßzahl von maximal 13 Vollgeschossen ausgenutzt, so ergibt sich eine weitaus geringere Grundflächenzahl bzw. es können an anderen Stellen des Grundstückes Gebäude mit nur ein oder zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Die Zweckbestimmung des Grundstückes und die Tatsache, daß andere für die vorgesehenen Einrichtungen des Krankenhauses geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen, rechtfertigen die Überschreitung der gemäß § 17 (1) BauNVO höchstzulässigen Geschoßflächenzahl. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 1,7 wird durch die Nähe des Herzogenriedparkes, der im Zusammenhang mit der Durchführung der Bundesgartenschau eine Steigerung seines Erholungswertes erfahren wird, gerechtfertigt. Durch den Park, der keine Nutzungsänderung erfahren wird, sind die ausgleichenden städtebaulichen Umstände im Sinne des § 17 (9) BauNVO gegeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

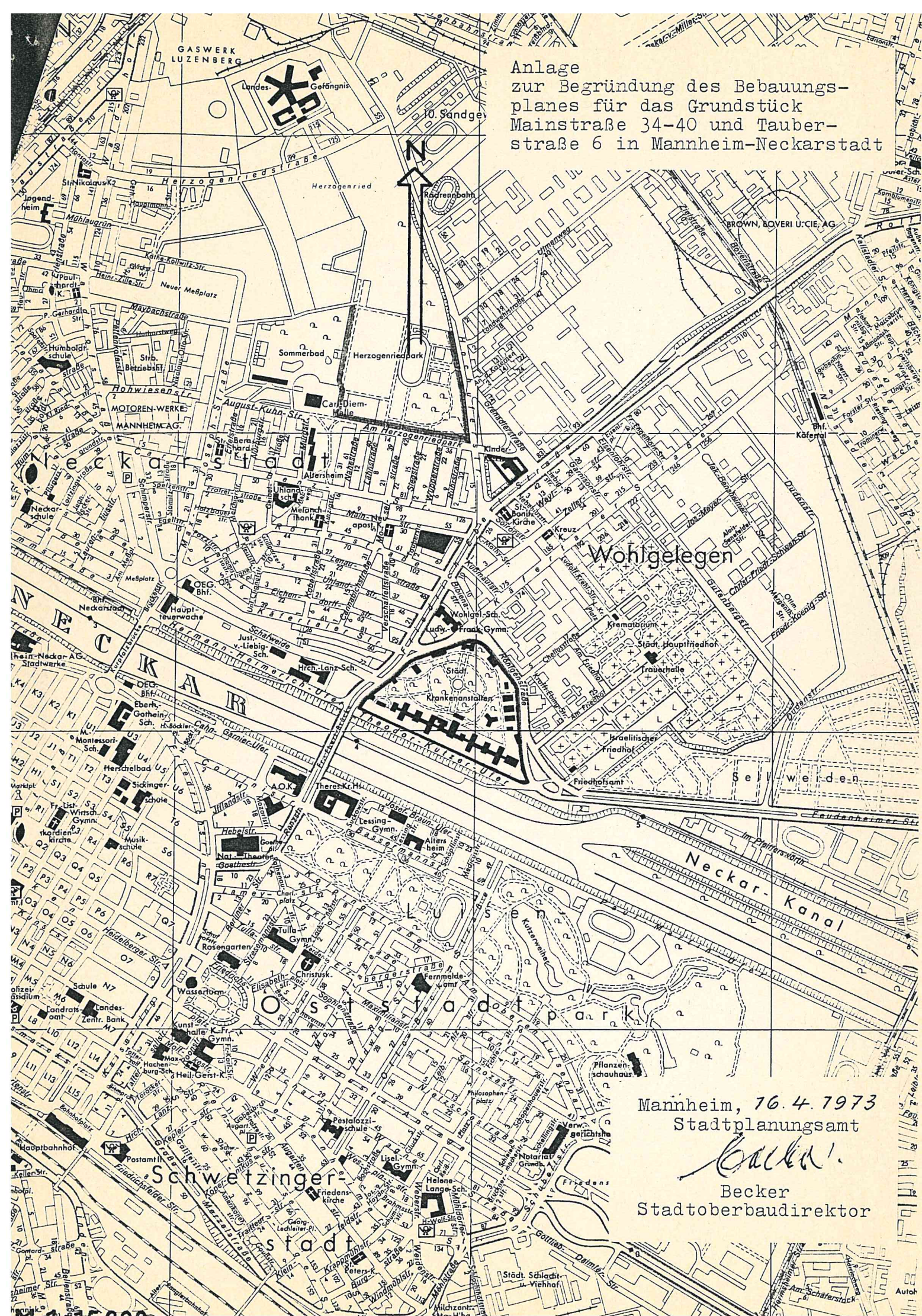
Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Bau-
nutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbau-
ordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. In den das Grundstück
umgebenden Straßen sind alle Versorgungsleitungen vorhanden. Die
Maßnahme bedingt allerdings die Vergrößerung des in der Mainstraße
vorhandenen Abwasserkanals bis zum Anschluß in der Friedrich-Ebert-
Straße. Die Kosten betragen ca. 300 000.- DM. Hinzu kommen die
Kosten für die Gehwegherstellung in Höhe von 17 000.- DM, so daß der
Stadt insgesamt Kosten in Höhe von 317 000.- DM entstehen.

Dieser Begründung ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1:15 000
beigefügt.



Becker
Stadtoberbaudirektor

Anlage
zur Begründung des Bebauungs-
planes für das Grundstück
Mainstraße 34-40 und Tauber-
straße 6 in Mannheim-Neckarstadt



Wohlgelegen

Mannheim, 16.4.1973
Stadtplanungsamt

Becker

Becker
Stadtoberbaudirektor

Schwetzingen

stadt