

Stadtplanungsamt  
Olscha/61.3.2

Mannheim, den 28. Sept. 198

Bebauungsplan Nr. 41/14;  
Tiefgarage am Wasserturm  
in Mannheim-Oststadt

Begründung  
des verbindl. Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird im Westen vom Kaiserring/Friedrichsring, im Norden und Süden durch die Fahrbahnen des Friedrichsplatzes und im Osten durch die am Wasserturm verlaufende Fahrbahn zwischen Tattersallstraße und Berliner Straße begrenzt.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, daß vorhandene Stellplatzdefizit im Bereich Wasserturm/Kunsthalle zu vermeiden. Die in diesem Gebiet in der näheren Umgebung vorhandenen Stellplatzflächen sind fast den ganzen Tag überbelegt, d. h. auch nicht zugelassene Flächen werden als Parkplätze benutzt. Die in der Nähe befindlichen Parkhäuser sind ebenfalls in der Regel stark belegt und können auch aus baurechtlichen Gründen nicht zur Abdeckung dieses Defizits herangezogen werden.

Neben der städtebaulichen Notwendigkeit für die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Wasserturmvorplatz steht auch die Absicht der Karlsruher Lebensversicherung, das sich in Ihrem Eigentum befindliche Parkhotel, einer Totalrenovierung zu unterziehen.

Die für den Betrieb des Hotels aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gründen erforderlichen Stellplätze können nicht auf dem Grundstück des denkmalgeschützten Parkhotels realisiert werden. Eine Lösung für dieses Problem wäre, (das Hotel benötigt etwa 170 Stellplätze) einen Teil der Tiefgarage als Stellplatznachweis für das Hotel heranzuziehen.

Insgesamt wäre es möglich, ca. 600 Stellplätze in einer 2-geschossigen Tiefgarage unter dem Wasserturmvorplatz unterzubringen. Diese Garage kann in mehreren Bauabschnitten gebaut werden, so daß in einer 1. Ausbaustufe lediglich unter dem südlichen Karree des Wasserturmvorplatzes, gegenüber dem Parkhotel ein Teilabschnitt der Garage mit etwa 200 Stellplätzen gebaut werden kann. Die über den Eigenbedarf für das Hotel hinaus notwendigen Stellplätze können der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die vorgesehene Ein- und Ausfahrt des 2-geschossigen 1. Bauabschnittes der Tiefgarage wird sich im Straßenraum der Verlängerung der Tattersallstraße in Richtung Wasserturm befinden. Gegenüberliegend, also im Straßenraum der Verlängerten Berliner Straße ebenfalls in Richtung Wasserturm, befindet sich die Ein- und Ausfahrt zum 2. Bauabschnitt.

Dafür wird eine Zubringerspur auf der südlichen Fahrbahnfläche des Friedrichsplatzes markiert.

#### Gegenwärtige Nutzung

Auf dem südlichen und nördlichen Karree des Wasserturmvorplatzes befinden sich Grünanlagen, zwischen ihnen einen Brunnen, Taxi-stand und Parkplatz. Während der Vor-Weihnachts- und der Fastnachtszeit findet auf den Straßen- und Gehwegflächen ein Budenmarkt statt. Zwischen den Brunnen und dem Wasserturm befindet sich eine Bushaltestelle der MGV mit Zufahrt von der Nordseite und Abfahrt zur Südseite des Friedrichsplatzes. Diese Nutzung ist auch nach der Erstellung der Tiefgarage gewährleistet.

#### Nutzung angrenzender Flächen

Das Tiefgaragengrundstück wird allseitig von öffentlichen Straßenflächen, jeweils im Einbahnstraßenverkehr umgeben. Daran schließen sich nach Norden Wohn- und Geschäftshäuser, nach Westen die Fußgängerzone (Planken) nach Süden das Parkhotel und nach Osten die öffentlichen Grünanlagen des Friedrichsplatzes an.

#### Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Die Nutzung im Flächennutzungsplan-Entwurf, Stand Mai 1982 für dieses Gebiet wird als Grünfläche (Park) ausgewiesen. Durch die spätere Wiederbegrünung dieser Fläche braucht keine Änderung im Flächennutzungsplan vorgenommen zu werden.

#### Bebauungspläne

Da für dieses Gebiet keine Bebauungspläne bestehen, brauchen keine Auswirkungen erwartet bzw. Änderungen getätigt werden.

#### Grundbesitzverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Eigentum der Stadt Mannheim.

#### Grünplanung

Der Gesundheitszustand des heutigen Baumbestandes ist nach Untersuchungen äußerst schlecht. Ersatzpflanzungen wurden deshalb schon vor längerer Zeit ins Auge gefaßt. Nach Vorstellung seitens des Grünflächenamtes sollen die Grünflächen dem Stil der gesamten Wasserturmanlage entsprechend gestaltet werden. Durch die Zufahrtsspur und die Rampe werden die Baumreihen gegenüber dem Jetztzustand etwas in Richtung Rosenfläche verschoben, welche sich durch die Beibehaltung der Gehwegbreite etwas verringert.

### Kosten

Für den südlichen Teil der geplanten Tiefgarage, der in absehbarer Zeit ausgeführt werden soll, fallen für die Stadt unter Beibehaltung des gegenwärtigen Standards keine Kosten an, da der Bauträger (Karlsruher Lebensversicherung) als Veranlasser diese Kosten übernehmen wird.

Für den Fall, daß der 2. Bauabschnitt (nördlicher Teil) realisiert werden soll, ist die gleiche Kostenregelung zu treffen.

Dieser Begründung ist ein Ausschnitt aus dem Stadtplan, der das Gebiet hervorhebt im Maßstab 1 : 15 000 beigelegt.

Wajenski



Übersichtsplan zum  
Bebauungsplan Nr.  
41/14  
Tiefgarage am  
Wasserturm



Mannheim, den.....  
Stadtplanungsamt

*Krajewski*

Dr. Ing. Krajewski  
Stadtbaudirektor

M:15000