

Bebauungsplan für das Gebiet  
nördlich der Collinistraße  
zwischen Hans-Böckler- und  
Mozartstraße in Mannheim-  
Innenstadt

betr.

Begründung  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen das Grundstück Lgb.Nr. 4 845 an der Collinistraße (z.Z. Straßenbahn-Depot), einen Teil des Cahn-Garnier-Ufers und das nördlich anschließende Neckarvorland. Das Planungsgebiet, das an ausgebaute Straßen grenzt, hat ohne das Neckarvorland eine Größe von etwa 3 ha.

Das Gelände des Straßenbahn-Depots und der von der Planung betroffene Teil des Cahn-Garnier-Ufers werden als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Die Lage im Kernstadtbereich und die Größe der Baufläche rechtfertigen eine nach Art, Maß und Form besondere Nutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen deshalb eine bis zu fünfziggeschossige Bebauung zu. Als Grundflächenzahl wurde 1.0 und als Geschosflächenzahl 4.0 festgesetzt. Im Bereich des Neckarvorlandes ist gemäß schriftlicher Festsetzung innerhalb der angegebenen Baugrenzen der Bau einer bis zu 20.00 m breiten Brücke zulässig, auf welcher außerhalb der Schiffahrtsrinne der Einbau von Gaststätten, Cafes u.ä. zulässig ist.

Auf der gesamten Fläche werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Führung öffentlicher Fahr- und Fußwege sowie die Lage der Versorgungsleitungen ist zu gegebener Zeit mit dem Bauträger des Neckarzentrums-Süd zu vereinbaren. Über die Berücksichtigung der Straße Cahn-Garnier-Ufer und der OEG-Gleisführung wird bei der eigentlichen Bauplanung entschieden werden.

Die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Collinistraße wird beibehalten. Die auf der Straßenbegrenzungslinie verlaufende Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt. Im Zusammenhang mit dem Verkehrsanschluß des Neckarzentrums-Süd wird an der Mozartstraße die Straßenbegrenzungslinie um 5.00 m zurückgenommen.

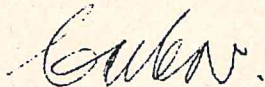


Die in früheren Jahren bogenförmig über das Depotgelände festgesetzte Straßenbegrenzungs- und Baulinie wird aufgehoben.

Im nördlichen Anschluß an das Planungsgebiet wurde ein Bebauungsplan ausgearbeitet, der für das Gebiet zwischen Käfertaler Straße und dem Neckar eine gleichartige Bebauung (Neckarzentrum-Nord) vorsieht.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die Maßnahme entstehenden Kosten wurden, soweit dies möglich war, überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt.

Aus der Anlage 2 sind die städtebaulichen Absichten, für die der vorliegende Bebauungsplan die Rechtsgrundlage schaffen soll, zu entnehmen.



Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor



Bebauungsplan für das Gebiet  
nördlich der Collinistraße  
zwischen Hans-Böckler- und  
Mozartstraße in Mannheim-  
Innenstadt

betr.

Anlage 1 zur Begründung

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

Oberrheinische Eisenbahngesellschaft

Änderung der Gleisführung

1 029 000.- DM

Stadtwerke

Wasserversorgung

180 000.- DM

Gasversorgung

160 000.- DM

Straßenbeleuchtung

20 000.- DM

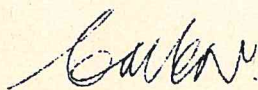
360 000.- DM

Hochbauamt

Kabelumlegungen

20 000.- DMzusammen: 1 409 000.- DM

Vom Tiefbauamt (Straßen- und Kanalbau), den Stadtwerken (Stromversorgung),  
den Verkehrsbetrieben (Gleisumlegungen) und vom Grünflächenamt wurden  
keine Kosten angegeben, weil deren Ermittlung ohne Kenntnis der noch  
fehlenden Detailplanung der Hochbebauung nicht möglich ist.



Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor



## Anlage 2 zur Begründung

Mannheim besitzt durch seine Lage an zwei Strömen eine landschaftlich bevorzugte Ausgangssituation. Diese Gegebenheit wird bisher fast ausschließlich für die Industrie und den Warenumsatz genutzt. Mit Ausnahme der Stephanienpromenade und des Waldparks wird die Lage an den beiden Flüssen weder zur Erhöhung des Wohnwertes noch zur Verdeutlichung und Nutzung des Freizeitwertes wahrgenommen. Die Flüsse sind zwar bestimmende Faktoren für die Gründung der Stadt gewesen; sie haben aber - von der erwähnten wirtschaftlichen Nutzung abgesehen - die Gestaltung der Stadt nicht wesentlich beeinflusst; heute spielt vor allem der Neckar nur noch eine untergeordnete Rolle im Bild Mannheims. Die Flüsse sind beinahe breiten, trennenden Gleisanlagen bzw. Verkehrsanlagen gleichzusetzen, die durch Brücken überwunden werden müssen. In anderen ähnlich gelagerten Städten, z.B. auch in Heidelberg, lebt man mit und an den Flüssen; in Mannheim fährt man über eine Flußbrücke, so wie man über den Neckarauer Übergang fährt.

Dieses Zurücktreten der beiden Flüsse im Bewußtsein der Bewohner war nicht immer so. Wenn die Lage Mannheims an der Mündung des Neckars in den Rhein zunächst militärische Vorteile bot, so wurde dieses Bewußtsein, am Strom zu liegen, im 18. Jahrhundert bei der städtebaulichen und architektonischen Anlage des Schlosses deutlich. Das Schloß riegelte zwar die Stadt, soweit sie als das innerhalb des Festungsringes Gebaute aufgefaßt wird, vom Rhein ab. Es selbst aber lag beherrschend auf einer leichten Anhöhe über dem Strom. Man konnte nach Durchschreiten oder Umgehen des Schlosses den Zusammenhang und das Wechselspiel zwischen Natürlichem und Künstlichem, zwischen Flußlandschaft und Stadt erleben.

Das 19. Jahrhundert zerstörte durch die Bahnanlagen und die häßliche Eisenbahnbrücke, der sich eine Straßenbrücke anschloß, diesen Zusammenhang. Diese Fehler und die Konsequenzen, die sich später hieraus ergaben, sind heute nicht mehr gut zu machen, zumal auch auf der linken Rheinseite sich auf viele Kilometer eine heute noch wenig schöne Industrielandschaft erstreckt.



Umso mehr muß sich das städtebauliche Interesse dem Neckar zuwenden. Mit Ausnahme des noch schönen Fluß- und Dorfbildes bei Seckenheim bietet der Neckar auf Mannheimer Gemarkung nur auf der Strecke zwischen der Einmündung des Neckarkanal und der Kurpfalzbrücke die Möglichkeit, die besondere durch den Fluß gegebene Situation auch städtebaulich zu betonen und zu nutzen. Nur hier liegen in unmittelbarer Zentrumsnähe baulich nutzbare Flächen direkt am Fluß und dazu einander direkt gegenüber.

Die beiden Gutachten zur Bundesgartenschau 1975 in Mannheim widmen diesem Neckarabschnitt zwischen den Gartenschauteilen Luisenpark und Herzogenried ihre besondere Aufmerksamkeit und schlagen unabhängig voneinander vor, die Flußlandschaft dieses Abschnittes als Bindeglied zwischen den beiden großen Stadtgärten zu gestalten, dem Fußgänger zu erschließen und damit aufzuwerten, insbesondere im Hinblick auf das Angebot von Freizeitwerten für die Bewohner.

Die städtebaulich besondere Lage dieses Gebietes hatte das Stadtplanungsamt Ende der 50iger Jahre veranlaßt, Studien und Skizzen über die Entwicklungsfähigkeit des Neckarufers und besonders dessen Südseite auszuarbeiten. Damals wurde der Vorschlag entwickelt, das Gelände des Straßenbahndepots als Standort eines neuen Rathauses auszuwählen. Lage und Größe des Geländes, die Nähe zum Zentrum und die ausgezeichnete Anschlußmöglichkeit an die öffentlichen Verkehrsmittel, die günstige Lage auch zu den Ausfallstraßen und die bevorzugte Unfersituation lassen es für eine besondere Bebauung geeignet erscheinen.

Die Besonderheit kann sich sowohl in der Art wie auch in der Größe der Bebauung ausdrücken. Sie würde sich in den Kranz besonderer Bauwerke um die Innenstadt - Schloß, Bahnhof, Kunsthalle, Wasserturm, Rosengarten, Nationaltheater - folgerichtig einfügen. Zwischen dem Theater und dem Hochhaus der Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG. sowie zwischen diesem Hochhaus und dem Schloß entlang der westlichen Ringhälte klaffen große Lücken. Es ist daher nur konsequent, sich nicht nur auf das Depotgelände zu konzentrieren, sondern, den Neckar überspringend, auch das bisher für die



Erweiterung der Gewerbeschule vorgesehene Gelände am Hermann-Heimerich-Ufer und den alten Meßplatz miteinzubeziehen. Erst hierdurch schließt sich der Bogen zwischen Theater und Stadtwerke-Hochhaus. Damit ist auch die Einfügung des Neckarraumes in eine gestaltete Stadtlandschaft gewährleistet. Es muß der späteren Sanierungsplanung vorbehalten bleiben, den Kreis besonderer Bauwerke entlang der Westflanke der City zu schließen und damit auch dem Nordbrückenkopf eine entsprechende städtebauliche Gestaltung zu geben. Für die Gewerbeschule müssen und können Erweiterungsmöglichkeiten auf der Ostseite, zur Friedrich-Ebert-Brücke hin bzw. innerhalb der zukünftigen Bebauung am Hermann-Heimerich-Ufer gefunden werden.

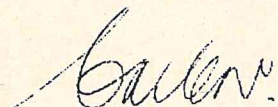
Art und Maß der Bebauung südlich und nördlich des Neckars sollten aus den geschilderten Gründen über den Rahmen der sonstigen Bebauung hinausgehen. Es erscheint wünschenswert, auf beiden Flächen eine hochkonzentrierte, aber aufgelockerte Bebauung zu errichten. Nördlich und südlich des Neckars sollte eine Mischung verschiedener Zwecke - Wohnungen, Verwaltungen, Büros, Dienstleistungsbetriebe, Läden, Sondereinrichtungen für junge und für alte Menschen - vorgenommen werden. Bei der Planung ist besonderer Wert auf eine möglichst innige Verzahnung mit dem öffentlichen Nahverkehrsmittel zu legen, da nur dann für die Zukunft auch eine gleichbleibende wirtschaftliche Bedeutung möglich ist. In der unteren Fußgängerzone sollten attraktive Durchgangsmöglichkeiten geschaffen werden, die mit den Ausläufern des Luisenparks und des Herzogenriedparks wie auch untereinander verknüpft werden müssen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit eines Brückenschlages über den Neckar, der die Integration der Flußlandschaft verstärkt.

Die Bebauung der beiden Neckarufer wird ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung der Innenstadt sein. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die abgesunkenen Einwohnerzahlen einheimischer Bevölkerung im Citybereich, wie auch für die zu erwartenden Impulse einer weitergehenden zukünftigen Sanierung.

Das gesamte Bauvorhaben muß schließlich unter dem Blickwinkel der Bundesgartenschau 1975 gesehen werden. Es ist anzustreben, analog der großen Ausstellung 1907 nicht nur eine Gartenschau



abzuhalten, deren Ausstrahlung bald wieder verblaßt, wenn sie sich ausschließlich auf gärtnerische Anlagen beschränkt, sondern zusammen mit der Bundesgartenschau bleibende städtebauliche Akzente zu setzen und Werte zu schaffen, die auf Mannheim auch über die Bundesgartenschau 1975 hinaus aufmerksam machen. Im Ausstellungsjahr 1907 ist dies durch den Friedrichsplatz und seine anschließende Bebauung geschehen.



Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor