

Bebauungsplan Nr. 51/22-
Mönchplatz in
Mannheim-Sandhofen

Begründung:

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Fläche des Mönchplatzes einschl. der umgebenden Straßenflächen.

Die vorhandene 3- bis 9-geschossige Wohnbebauung schließt an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.670 m².

1.2 Bestehende Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche befindet sich in städtischem Besitz.

Auf der Südseite des Mönchplatzes befindet sich eine eingegrünte Kinderspielfläche.

Einmal in der Woche wird auf einer Teilfläche ein kleiner Wochenmarkt abgehalten.

An der Westseite steht eine Trafostation.

Einige Kastanienbäume säumen den Platz.

2. Anlaß und Ziele der Planung

In Sandhofen besteht der Bedarf an Altenwohnungen. Die zentrale Lage und gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsmittel ist erforderlich. Aus dem Mangel an Baugrund in Sandhofen und der seit Jahren überlegten Umgestaltung des Mönchplatzes, wurde eine Lösung erarbeitet, die an der Südseite des Mönchplatzes ein Gebäude für Altenwohnungen und für die verbleibende öffentlich nutzbare Fläche eine Platzgestaltung ermöglicht. Geplant ist ein Stadtplatz mit Grünfläche, Kinderspielfläche und Marktfläche. Die Platzanlage soll von Bäumen gefaßt werden. Die bestehenden Bäume werden integriert. Die vorhandene Trafostation kann bleiben.

Die vorhandenen Parkstände am Rand der Platzfläche bleiben. Im Bereich des Anwesens für die Altenwohnungen werden an der Spinnereistraße Senkrechstellplätze angelegt.

In dem mit 4 Geschossen geplanten Gebäude für Altenwohnungen soll aufgrund der zentralen Lage evtl. im Erdgeschoß eine Sozialstation sowie eine Seniorentagesstätte eingerichtet werden. Letztgenannte benötigt keinen Fuhrpark. Die Stellplätze an der Spinnereistraße dienen als Kundenparkplätze.

Die Stellplatzverpflichtung wird durch eine Tiefgarage mit ca. 35 Stellplätzen erfüllt. Das hofseitige Garagenteil soll begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

3. Umweltverträglichkeit

Um dem Tatbestand der starken Überwärmung des Stadtteils Sandhofen entgegenwirken zu können, werden die Bäume ergänzt, die Platzfläche teilweise und die Tiefgarage in ihrem Hofbereich begrünt.

Es ist geplant, die Parkierungsflächen mit großfugigem Pflasterbelag auszubilden.

Für das Gebäude wird ein eingeschränktes Verbrennungsverbot festgesetzt.

Als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist durch die geplante Konzeption keine wesentliche Umweltrelevanz zu erkennen. Daher erübrigt sich die Durchführung der zweiten Stufe eines UVP-Verfahrens.

4. Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen vorhanden.

5. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Der Mönchplatz befindet sich innerhalb einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht.

6. Verkehrserschließung

Der Mönchplatz ist allseitig von Wohnstraßen umgeben. An der Spinnereistraße wird die Straßengliederung zugunsten der Flächenaufteilung des Platzes selbst und der Einrichtung der Senkrechtparkstände wie folgt geändert:

Unter Beibehaltung der Gehweg- und Parkbuchtweite mit 4,50 m und 2,50 m an der bereits bebauten Südseite, - die Fahrbahnweite mit 5,50 m, die Senkrechtparkbucht mit 4,50 m und der Gehweg an der nördlichen Straßenseite mit 3,50 m bis 4,50 m.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen gegen die Einrichtung eines Gebäudes an der Südwestseite des Mönchplatzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Errichtung des Gebäudekomplexes und die Umgestaltung der Platzfläche hat in bezug auf die heutige Nutzung des Platzes für Parkzwecke folgende Konsequenzen:

Auf dem Platz werden z. Zt. in den Nachtstunden insgesamt rd. 120 bis 130 Fahrzeuge abgestellt (ohne Längsparkbucht an der Südwestseite der Spinnereistraße). Aufgrund der reichlichen Platzgröße können die Fahrzeuge gut aufgenommen werden. Es werden deshalb an der Außenseite des Platzes an den Fahrbahnrandern kaum Fahrzeuge abgestellt.

Vorhandene Stellplätze heute:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| - Senkrechtparkbuchten um den Platz | rd. 80 |
| - abgestellte Fahrzeuge auf dem Platz | <u>rd. 50</u> |
| | rd. 130 |

Durch die vorgesehene Bebauung und Platzgestaltung entfallen:

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| - Senkrechtparkbuchten um den Platz | rd. 25 |
| - Abstellmöglichkeiten auf dem Platz | <u>rd. 50</u> |
| | rd. 75 |

Die verdrängten Fahrzeuge werden zunächst die Außenränder der Fahrbahnen um den Platz in Anspruch nehmen. Dort können insgesamt rd. 35 Fahrzeuge abgestellt werden. Im Endeffekt werden jedoch durch die geplante Maßnahme rd. 40 Fahrzeuge aus dem Bereich Mönchplatz verdrängt in die angrenzenden Wohnstraßen.

7. Grünordnungsmaßnahmen

Die öffentliche Platzfläche ist unter Einbeziehung der Markt- und Kinderspielfläche als Grünfläche festgesetzt. Ein Teil ist als Parkanlage herzustellen.

Bäume werden die Platzanlage säumen.

Die Parkierungsflächen sind mit großfugigem Pflasterbelag auszulegen.

Bei dem Baugrundstück sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 m² sind zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 4,00 m überschreitet.

8. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich bis auf das Teilgrundstück der Trafostation in städtischem Besitz. Eine separate Grundstücksbildung für das Baugrundstück ist wegen der eindeutigen Kompetenzabgrenzung sinnvoll.

9. Festsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück des Mönchplatzes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Restfläche des Mönchplatzes ist als öffentliche Grünfläche unter Einbeziehung des Marktbetriebes und des Spielplatzes geplant.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugrundstück ist eine GRZ 0,6 bei zwingend 4 Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 13,50 m ausgewiesen.

Die GRZ mit 0,6 liegt über dem in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Maximalwert von 0,4.

Die Überschreitung der GRZ um 0,2 wird wie folgt begründet:

1. Die vorgesehene Bebauung des südwestlichen Teils des Mönchplatzes ist Teil des Wohnbauprogramms der Stadt Mannheim.

Die darin beabsichtigten Altenwohnungen, Sozialstation und Post werden für diesen Bereich als ein zwingendes Erfordernis angesehen.

Die Höhe des Gebäudes bzw. dessen Bauvolumen ergeben sich aus

- a) der genannten Nutzung,
- b) der gestalterisch begründeten Orientierung an den umgebenden Gebäudehöhen.

2. Um der städtebaulichen Bedeutung des verbleibenden Mönchplatzes gerecht zu werden und dessen Funktion zu erhalten, mußte das Baugrundstück möglichst klein gehalten werden.

3. Durch

- a) die Neugestaltung des Platzes (u. a. auch Baumpflanzungen)
- b) die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zu dem Neubau in einer Tiefgarage werden Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Weiterhin kann ausnahmsweise die GRZ entsprechend der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, jedoch maximal nur um 0,4 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Überschreitung der GRZ um 0,4 wird wie folgt begründet:

Die Fläche des bisherigen Mönchplatzes konnte bis auf die kleine Grünanlage mit Kinderspielplatz außerhalb der Marktzeit beparkt werden. Mit der Neuordnung entfallen ca. 40 Parkmöglichkeiten (siehe Ziff. 6). Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung und um eine Verschärfung der Situation des ruhenden Verkehrs vor Ort vermeiden zu können, ist der Bau der Tiefgarage unter Beanspruchung der gesamten Grundstücksfläche erforderlich. Das hofseitige Tiefgaragenteil ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 3.1 des Bebauungsplanes).

10. Abwägung der Belange

Für Sandhofen steht seit langem

- a) eine Umgestaltung des Mönchplatzes und
- b) die Behebung des dringenden Bedarfs an Altenwohnungen in Sandhofen,
- c) die Einrichtung einer zentralen Sozialstation evtl. in Verbindung mit weiteren Sozialeinrichtungen, wie z.B. Seniorentagesstätte

an.

Es besteht nun die Möglichkeit, den Mönchplatz durch einen 4-geschossigen Gebäudekomplex auf der Westseite neu zu definieren. Dieser soll an der Spinnereistraße um ca. 5 m vor die benachbarte Bauflucht ragen, wodurch an dieser Stelle ein städtebaulicher Akzent gesetzt wird.

Altenwohnungen, evtl. auch Sozialstation und Seniorentagesstätte können in zentraler Lage eingerichtet werden.

Die öffentliche Platzfläche mit ca. 1.800 m² läßt einen Stadtplatz zu, der mit dieser Größenordnung sowohl den Marktbetrieb wie auch die Kinderspielanlage und die Parkfläche aufnehmen kann. Durch den neuen Baukörper mit seiner begrünten Tiefgarage, der neuen Platzgestaltung mit Bäumen am Rande der Platzfläche und den Baumpflanzungen an der Spinnereistraße ist eine städtebauliche Akzentuierung möglich.

Die nur einmal jährlich stattfindenden Vorortgastspiele müssen ausfallen oder modifiziert ebenfalls beim Rathausplatz abgehalten werden. Eine eindeutige Forderung zum Erhalt der Gastspiele auf dem Mönchplatz besteht von seiten der Veranstalter nicht. Sandhofen verfügt über keinen planungsrechtlich ausgewiesenen Festplatz.

Die bestehende Platzanlage ist zum Großteil mit Asphalt befestigt und versiegelt. An der Spinnereistraße befindet sich ein mit einer kleinen Grünanlage umgebener Kinderspielplatz. Am Rande der Platzfläche stehen Bäume. Durch die Größe der Platzfläche und die unterschiedliche umgebende Bebauung ist keine räumlich zufriedenstellende Abgrenzung gegeben. Dem aus der Bürgerschaft teilweise vorgebrachte Wunsch, die Platzfläche insgesamt zu begrünen, steht der Bedarf an altengerechten Wohnungen in zentraler Lage gegenüber. Der wie in der Planung vorgesehene Neubau deckt zum einen den Wohnraumbedarf und zum anderen den Anspruch auf eine städtebauliche Verbesserung der örtlichen Situation durch klare räumliche Abgrenzung der Platzanlage ab. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen auf der neuen Platzanlage sowie auf dem nicht überbauten Teil des Neubaugrundstückes sollen eine Verbesserung der örtlichen Atmosphäre bewirken.

11. Flächenbilanz

WA-Gebiet	ca. 1.400 m ²
Öffentliche Platzfläche	ca. 1.800 m ²
Versorgungsfläche (Trafostation)	ca. 50 m ²
Straßenverkehrsfläche	<u>ca. 3.420 m²</u>
Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 6.670 m ²

l.A. *Grad*