

## 61 STADTPLANUNGSAMT



61.3.21

**B E G R Ü N D U N G**

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN  
- BEBAUUNGSPLAN -

für das Rheingold-Center

- Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 82/13

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

am 9. 11. 1993

Öffentliche Bekanntmachung

am 12. 11. 1993

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Planauslegung

vom — bis —

Bürgerversammlung

am 25. 11. 1993

Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

1. 12. 1993

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)

am 9. 11. 1993

Öffentliche Bekanntmachung

am 12. 11. 1993

Planauslegung

vom 22. 11. bis 6. 12. 93

NR. 82/ 13 a



Stadtplanungsamt

Striffler: 816073  
Mannheim, den 26.10.1993  
61.3.3/Bausch/3483  
Bebauungsplan Nr. 82/13d für  
das Rheingold-Center  
Teiländerung des Bebauungs-  
planes Nr. 82/13,  
Niederfeld III u. IV

### Begründung

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der von der Änderung betroffene Plangebietsbereich wird im Osten von der Steubenstraße, im Süden von der Rheingoldstraße, im Westen von der Steubenstraße und im Norden von einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 11076 umschlossen.

#### 2. Planungsanlaß, Ziele und Zecke der Planung

Der seit dem 30.04.1984 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82/13 - Niederfeld III u. IV weist für die Baufläche mit ca. 3.340 m<sup>2</sup>, die von den unter der Ziffer 1 genannten Flächen umschlossen wird, eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) im Sinne des § 4 BauNVO aus.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0.4 und eine GFZ von 1.1 festgesetzt.

Für den Rheingoldplatz war eine Randbebauung mit einer einheitlichen Traufhöhe von 13 m und einem Satteldach mit 40° Dachneigung vorgesehen, sowie als Nutzung die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Aufgrund der inzwischen weitgehendst vollzogenen Wohnbebauung insbesondere im Umfeld des Rheingoldplatzes und im anschließenden Niederfeldgebiet sowie durch die in der Realisierungsphase befindliche B-Linie ist eine deutliche Aufwertung des Stadtraumes Rheingoldplatz entstanden.



Es wurde erkennbar, daß die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 vorgesehene Bebauung nicht die funktionale und städtebauliche Verknüpfung zwischen dem zu realisierenden Neubaugebiet Niederfeld III und IV und dem Rheingoldplatz mit der Straßenbahndschleife und dessen Frequenz sowie dem als Kulisse dominanten Großkraftwerk leisten kann.

Die Bebauung des Rheingoldplatzes verlangt vielmehr aufgrund der rundum unterschiedlichen städtebaulichen Bedingungen eine städtebaulich angemessene Dimension. Dies ist mit dem Bau des Rheingold-Centers sichergestellt.

Die deutlich ausgeprägten beabsichtigten unterschiedlichen Nutzungen des Rheingold-Centers führen zu einer entsprechend differenzierten Ausformung der Baugruppe. Folgerichtig ist es daher, daß sich das Rheingold-Center weniger als Haus, sondern als Ensemble unterschiedlicher Gebäudeteile mit unterschiedlichen Höhen präsentieren soll.

Die städtebaulichen Vorgaben für das beabsichtigte Rheingold-Center sind:

- a) Für die südliche Bauflucht an der Rheingoldstraße ein Gegenüber zu Häusern aus der Zeit der Jahrhundertwende (Kennzeichen dreigeschossig, Klinkerverblendung).
- b) An der Nordseite steht die lange Steubenstraße mit der Straßenbahndschleife als weiter Raum an.
- c) Die östliche und westliche Nachbarschaft gehören eher den dahinter beginnenden Baugebieten zu, als daß sie Nachbarn zum Rheingold-Center wären.

Bedingt durch diese städtebaulichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Verkehrs- bzw. Erschließungskonzeption entsteht für den Plangebietsbereich eine Insellage mit hohem städtebaulichem Anspruch, dem die Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein unbefriedigendes Limit bedeuten.



Als Ziel und Zweck einer neu definierten Planung für das Rheingold-Center ist daher die baukörperliche Antwort auf die vorgenannten unterschiedlichen Anforderungen zu sehen. Sie besteht darin, im Baukörper im Südbereich niedrig zu bleiben wie das Gegenüber und an den Längsseiten langsam gegen Norden ansteigend zu verlaufen.

Insbesondere bedarf dieserhalb die nordwestliche Gebäudekante des Rheingold-Centers einer stärker ausgeprägten Betonung. Dies wird durch die Anhebung der Traufhöhe an dieser Stelle, aber auch abgestuft, an den östlich bzw. westlich anschließenden Gebäudetrakten erreicht.

Innerhalb des Gebäudekörpers ist folgender Nutzungsmix vorgesehen:

1. 36 Wohnungen ab dem 1. OG.
  2. 6 Läden im Erdgeschoß mit ca. 100 bis 250 m<sup>2</sup>
  3. Polizeidienststelle
  4. Sparkasse Nordtrakt 270 m<sup>2</sup>
  5. Büroflächen im Nordtrakt
- 1.-5. Obergeschoß ca. 500 m<sup>2</sup> pro Geschoß

Der zur Realisierung anstehende Nutzungsmix ist mit der ursprünglichen Gebietsausweisung als WA-Gebiet konform. Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0.4 und GFZ 1.1) wird durch die neue Planung jedoch überschritten.

Unter Anwendung der §§ 19, 20 und 21 BauNVO, nach denen die geplante Tiefgarage einschließlich Zufahrt mit anzurechnen ist, kann jedoch eine Erhöhung der Nutzungsziffern zugelassen werden, wenn dies im Bebauungsplan festgesetzt wird. Hierdurch ergibt sich für die GRZ 1.0 und die GFZ 2.9.

Für die Erhöhung der GRZ findet § 19 (4) Satz 2 BauNVO Anwendung. Hiernach ist eine Überschreitung der sich aus den nach Satz 2 ergebenden Grenzen dann möglich, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, weil die Tiefgarage die Grundstücksgrenzen überschreiten muß.



Die städtebauliche Bedeutung, die dem Platzbereich durch die beabsichtigte Bebauung mit der Gebäudegruppe in seiner Nutzungsvielfalt zukommt, rechtfertigt die Erhöhung der GFZ. Die mit der Straßenbahndschleife gegebene weiträumige Freifläche vor der Bebauung, die großzügigen stadträumlichen Abstände der Bebauung Niederfeld III und IV sowie der Altbauung und die Dach- sowie Fassadenbegrünungen stellen sicher, daß die Überschreitungen der GFZ ausgeglichen und die Anforderungen an heutiges Wohnen und Arbeiten gewährleistet sind.

Weiterhin enthält das Gebäude einen angemessenen Zuwachs an Wohnungen mit hohem Wohnwert, der die Erhöhung der GFZ unterstreicht.

In den zur Realisierung anstehenden Gebäudegruppen sind ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen zulässig, wobei durch geeignete Maßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster) dauerhaft zu gewährleisten ist, daß von den umgebenden Verkehrsstraßen in Aufenthaltsräumen ein Dauerschallpegel von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(a) nicht überschritten wird.

Im Hinblick auf die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sind zum Ausgleich aus städtebaulichen und klimaökologischen Belangen heraus die Flachdachflächen zu begrünen.

### 3. Abwägung der Belange

Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 mögliche Bebauung des Rheingold-Center-Grundstückes orientierte sich an der östlich vorhandenen Wohnbebauung und sollte auf dieser Grundlage einen städtebaulichen Abschluß auch innerhalb des Gesamtgebietes Niederfeld III u. IV darstellen.

Infolge zwischenzeitlich neuer städtebaulicher Rahmenbedingungen, hervorgerufen durch die realisierte Wohnbebauung des Niederfeldgebietes und durch den vor kurzem begonnenen Bau der B-Linie, ist dem Grundstück eine neue Bedeutung zuge-



kommen. Die Insellage der Grundstücke bedarf durch die geänderten städtebaulichen Ansprüche einer Aufwertung, die sich unter anderem wesentlich durch die Gebäudekubatur mit seiner differenzierten Abstufung ausdrückt.

Die über die bisher zugelassene Traufhöhe hinausgehende Nutzung besteht im wesentlichen aus Wohnungen, denen jeweils eine ausgedehnte Dachterrasse vorgelagert ist, wodurch die Wohnungen somit einen überdurchschnittlichen Wohnwert erhalten.

Die Höhenentwicklung:

nordwestliche Gebäudekante	24,50 m
östliche Anschlußkante	18,23 m
westliche Anschlußkante	15,53 m

ist so gehalten, daß sich die Gebäudegruppe städtebaulich positiv auf die unmittelbare Umgebung auswirkt und das Nutzungsangebot den heutigen Erfordernissen auch im Hinblick auf die Versorgung entspricht.