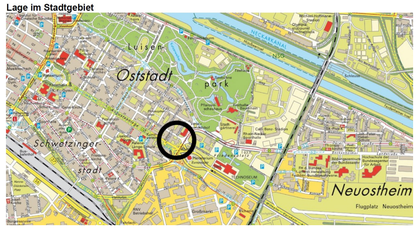
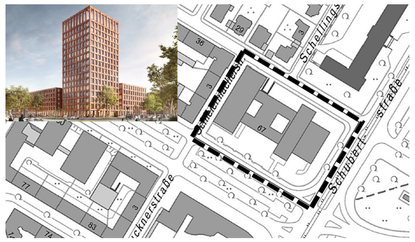
Bebauungsplan 41.8c.2 „Augustaanlage 65 – 67“

- frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 09. bis 23. Oktober 2020

Lage im Stadtgebiet



Räumlicher Geltungsbereich neuer Bebauungsplan 41.8c.2



Der Geltungsbereich dieses aufzustellenden Bebauungsplans 41.8c.2 umfasst wenige Flurstücke, die in ihrer Gesamtheit gewerbliche Büronutzung aufweisen sowie die unmittelbar angrenzende Straßenverkehrsfläche. Auf der genannten Grundstücksfläche befindet sich ein Verwaltungsgebäudekomplex, der Ende der fünfziger Jahre nach Plänen der Architekten Lange und Mitzlaff errichtet wurde. Als markantes Zeichen weist er eine zentral platzierte, elfgeschossige, 45 m hohe und 51 m lange Scheibe im damals vielbeachteten Internationalen Stil auf. Aus Richtung Heidelberg bzw. der A 6 kommend, bildete das ehemalige Gebäude der Mannheimer Versicherung mit seinem scheibenförmigen Baukörper Jahrzehnte lang ein auffälliges Merkzeichen an diesem prominenten Stadteingang Mannheims.

Trotz des einfachen, klaren Grundrisses genügen die Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen der Büronutzung und zeitgemäßem Gebäudemanagement. Aus städtebaulicher Sicht trägt das heutige Ensemble mit einem ebenerdigen Parkplatz rund um das Gebäude nicht zur Belebung des Quartiers bei und weist auch nur sehr geringe ökologische Qualitäten auf.

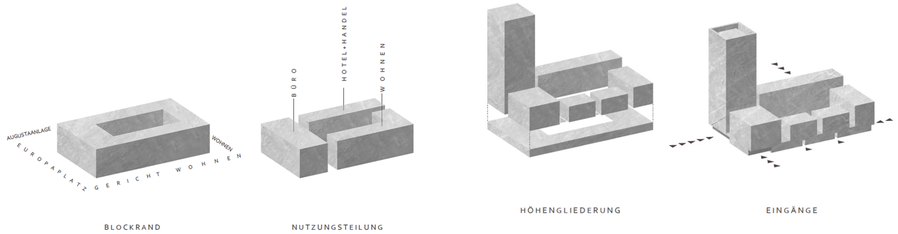
Anlass der Planung bildet vor diesem Hintergrund die Absicht der Zwölften ARGON Augusta 65-67 GmbH als Grundstückseigentümerin, auf dem ca. 7.300 m² großen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans zeitgemäße Büronutzung zu errichten und diese um neue Wohnnutzung sowie eventuell um ein Hotel und noch kleine Handels-/Gastronomieeinheiten im Erdgeschoss zur Augustaanlage zu ergänzen. Hierfür ist eine andersartige städtebauliche Struktur erforderlich als die bisherige Gebäudestellung.

Der heutige Gebäudebestand wird vollständig abgerissen. Die geplante neue Nutzungskombination mit Wohnen widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eines „Kerngebietes, MK“ gemäß § 7 BauNVO, sodass hierzu derzeit kein Bauplanungsrecht besteht. Ziel ist es daher, mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan dieses zu schaffen und die der heutigen rechtlichen Aspekte dabei zu berücksichtigen.

Die prominente Lage im Stadtgebiet bedingt einen städtebaulich repräsentativen östlichen Stadteingang, welcher im Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden Bebauung in der Augustaanlage (Mannheimer Versicherung) entstehen und wirken soll.

Aus diesem Grund bildet die Sicherung der im Rahmen eines Architekturwettbewerbs erzielten Bauform und ihrer markanten Fassadensprache ein weiteres Ziel der Planung. Erreicht werden soll dies mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages, welcher zwischen Stadt und Bauherr geschlossen und wird.

Die Stadt Mannheim legt entsprechend der strategischen Klimaschutzziele in ihrem Leitbild „Mannheim 2030“ besonderen Wert auf die Ausübung einer Vorbildrolle bei der nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch bei Bebauungsplänen werden besondere Anforderungen zur Erfüllung dieses Leitbildzieles gestellt. Der Bebauungsplan soll daher auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ausgerichtet werden, sodass die darin enthaltenen Festsetzungen diesen Zielen nicht entgegenstehen.



Städtebauliches Konzept und Nutzung durch Wettbewerb ermittelt

Das aus einer Kombination aus Büro-, Hotellerie- und Wohnnutzung bestehende Neubauvorhaben war Gegenstand eines anonymen Realisierungswettbewerbs mit 27 gesetzten Architekturbüros, dessen Ergebnis in der Jurysitzung am 12. April 2019 ermittelt wurde.

Das von den Wettbewerbsteilnehmern umzusetzende Nutzungskonzept bestand aus den drei Bausteinen Wohnen-Hotellerie-Büronutzung. Ca. 23% sollten auf Wohnnutzung entfallen - davon ca. 1/3 preisgebundenes Wohnen entsprechend des Quotenmodells des „12-Punkte-Programms zum Wohnen in Mannheim“. Die beiden anderen Bausteine bestehen aus ca. 53% Büro- und ca. 21% Hotelnutzung, beides sind gewerbliche Nutzungen im Sinne der BauNVO. Die Hotelnutzung soll darüber hinaus optional durch kleinere Geschäfte ergänzt werden, falls diese an dieser Stelle überhaupt rentabel und städtebaulich verträglich sein sollten.

Aus Sicht der Stadtverwaltung besteht derzeit kein Bedarf an weiteren Hotels. Eine umfassende Steuerung des Hotelmarktes ist allerdings weder leistbar noch rechtlich vertretbar. Städtebaulich und immobilienwirtschaftlich erscheint das Grundstück als Hotelstandort durchaus nachvollziehbar und würde in Verbindung mit einer Gastronomie zur Belebung der in diesem Bereich eher monofunktional strukturierten Augustaanlage beitragen. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für nicht-störende gewerbliche Nutzungen festgesetzt, in der eine Büronutzung, aber auch eine Hotelnutzung zulässig sind.

Es sind momentan sowohl 2-Zimmerwohnungen als auch 3- und 4 Zimmer Wohnungen vorgesehen. Insgesamt geht der Bauherr von ca. 65 Wohnungen aus, allerdings ist die genaue Anzahl an Wohnungen und deren Größe noch nicht abschließend festgelegt. Die Anwendung der Mannheimer Quote zu preisgebundenen Wohnungen wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Wohnnutzung wird lediglich entlang der Nietzschestraße und der Schleiermacherstraße angeordnet. Damit sind Grundrissorientierungen der Wohnungen mit lärmempfindlichen Aufenthaltsräumen zum ruhigen Innenhof und zu den günstigen Himmelsrichtungen Südost und Ost möglich. Die Einschnitte in den Blockrand gliedern den Baukörper, schaffen Durchblicke und ermöglichen insbesondere im Wohnbereich eine – im Vergleich zu anderen Projekten positiv hervorstechende – weitgehend natürliche Belichtung und Belüftung von Nebenräumen. Für die Wohnbebauung wird vom Bauherrn die Erfüllung der KfW55-Kriterien angestrebt. Die Energieversorgung für alle Nutzungen soll nach seinen Angaben über den Anschluss an das städtische Fernwärmenetz erfolgen. Die Art der Energieversorgung ist nicht Gegenstand von Regelungen im Bebauungsplan.Die von Verkehrslärm stärker betroffenen Ränder zur Schubertstraße und zur Augustaanlage bleiben der unempfindlicheren Büronutzung bzw. Hotellerie vorbehalten.

In der Sitzung des AUT am 22.09.2020 wurde der Auftrag an die Verwaltung erteilt, zu prüfen, inwieweit der Anteil an Wohnnutzung noch weiter erhöht werden kann.

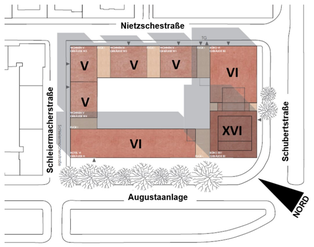
Der mittlerweile überarbeitete Siegerentwurf sieht eine Blockrandbebauung vor, welche einen ruhigen, privaten Innenhof aufweisen wird. Ein Hochpunkt an der Ecke Augustaanlage / Schubertstraße wird sowohl den Stadteingang als auch die neue Blockrandbebauung akzentuieren. Der Hochpunkt orientiert sich in der Höhe an dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Augustaanlage befindlichen Turm der Mannheimer Versicherung.

Die markante Fassade wurde im Wettbewerbsentwurf als Fassade aus pigmentierten Stahlbetonfertigteilen mit Dämmung und Schallschutzfenstern aus Aluminium sowie einem Blendschutzvorhang konzipiert. Längerfristige Nutzungsänderungen werden anhand von einfacher Tragstruktur und leichten Trennwänden möglich.

Sämtlicher Parkierungsbedarf ist im Neubau einer zweigeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt wird in der Nietzschestraße gegenüber dem Verwaltungsgerichtshof errichtet, um Lärm-Beeinträchtigungen für die angrenzenden Bestandswohngebäude weitgehend zu minimieren und den gesetzlichen Anforderungen des Schallschutzes zu entsprechen.

Die hier dargestellten Abbildungen verdeutlichen die Vorhaben des Grundstückseigentümers. Sie beruhen auf dem Siegerentwurf des durchgeführten Realisierungswettbewerbs. Auch das Begrünungskonzept wurde ergänzt. Entsprechend der stadtklimatischen Belastung im Plangebiet werden Maßnahmen getroffen, die zu einer Verringerung der thermischen Ungunst-Wirkung beitragen, z. B. die intensive Begrünung des Innenhofs auf der Tiefgarage sowie auf den Fugen zwischen den Wohnhäusern. Mit Ausnahme des Turms werden alle Neubauten eine extensive Dachbegrünung aufweisen, welche die solare Aufheizung der Dachflächen mindert und zur Retention von Niederschlagswässern dient. Im Vergleich zum heutigen Zustand ist trotz der künftig stärkeren baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks von einer erheblichen Verbesserung des Begrünungszustandes auszugehen.

Die entstehende Innenhofsituation ermöglicht eine freie, vom Außenraum abgetrennte Hofflächengestaltung. Das vorgesehene Gestaltungsmotiv muss eine Vielzahl von Funktionen und Elementen bedienen: Kinderspiel, Erholung. Der Innenhof soll dabei räumlich und gestalterisch schlüssig und prägnant wirken und ein angenehmes Bild im Wechsel der Jahreszeiten bieten. Gleichzeitig soll eine topographisch wechselnde Ausbildung der Innenhofbegrünung Nischen und Gestaltungsräume für verschiedene Nutzungsansprüche schaffen.

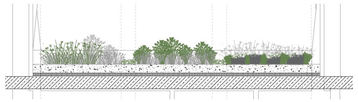


Städtebauliches Konzept

- Herstellung Blockrandbebauung
- Hochpunkt als Pendant zum Helmut-Jahn-Gebäude
- Erhalt der Bäume an der Augustaanlage
- Begrünter Innenhof

Nutzungsmischung

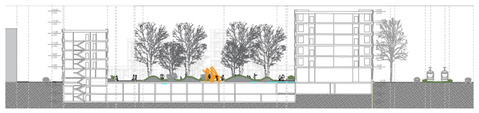
- Wohnen zur Oststadt
- Gewerbliche Nutzungen (Büro und Hotel) zur Augustaanlage und Schubertstraße

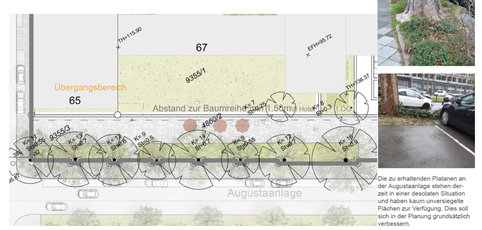


Die grünen Fugen auf dem 1. Obergeschoss erhalten eine intensiver begrünte Gestaltung mit höhendifferenzierten Staudenpflanzungen und kleinen Sträuchern.

Die Auswahl der Pflanzen ist abhängig von den Licht- und Windverhältnissen auf den Dachflächen.

Mögliche Ausgestaltungen in der Formgebung zeigen die einzelnen Nischen.





Die zu erhaltenden Platanen an der Augustaanlage stehen derzeit in einer desolaten Situation und haben kaum unversiegelte Flächen zur Verfügung. Dies soll sich in der Planung grundsätzlich verbessern.

Art der baulichen Nutzung

Das von der Zwölften ARGON Augusta 65-67 GmbH vorgesehene Nutzungskonzept besteht aus den drei Bausteinen Wohnen, Büronutzung und ggfls. Hotellerie- sowie eventuell kleineren Geschäften und Gastronomie.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, ein „Urbanes Gebiet, MU“ gemäß § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan festzusetzen, wodurch das Urbane Gebiet entsprechend der vorgesehenen räumlichen Nutzungsverteilung im Geltungsbereich in sich gegliedert wird.

Maß der baulichen Nutzung

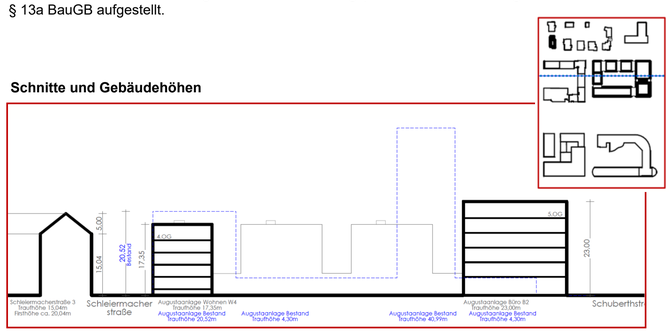
Das von der Zwölften ARGON Augusta 65-67 GmbH beabsichtigte Neubauvorhaben erreicht bei Unterbauung des Innenhofes mit einer Tiefgarage voraussichtlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,83, was eine sehr geringe Überschreitung der für Gewerbegebiete sowie Urbane Gebiete vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,8 bedeutet. Die durch die oberirdisch sichtbare Bebauung erzielte GRZ beträgt lediglich 0,62. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 3,9.

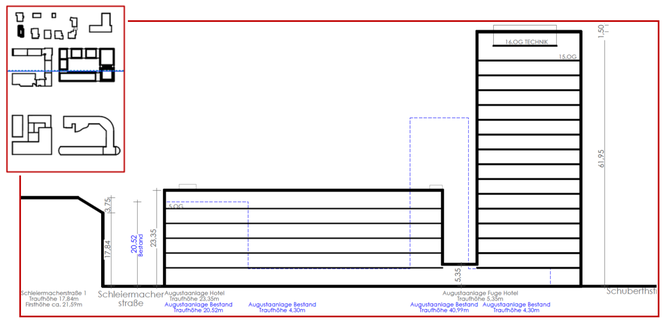
Im Vergleich zum heutigen Ist-Zustand mit weitgehender Flächenversiegelung des Plangebietes ist durch das Neubauvorhaben eine deutliche ökologische Verbesserung zu erwarten, ein grüner Innenhof sowie mittels extensiver und in den Gebäudefugen intensiver Dachbegrünung zusätzliche, das Lokalklima positiv beeinflussende Grünelemente geschaffen werden. Zusätzlich wird durch den Pflanzstreifen im Bereich der Bäume entlang der Augustaanlage ein Grünbereich auf Fußgängerniveau geschaffen, der zudem die Lebensbedingung der dort stehenden Platanen erheblich verbessert.

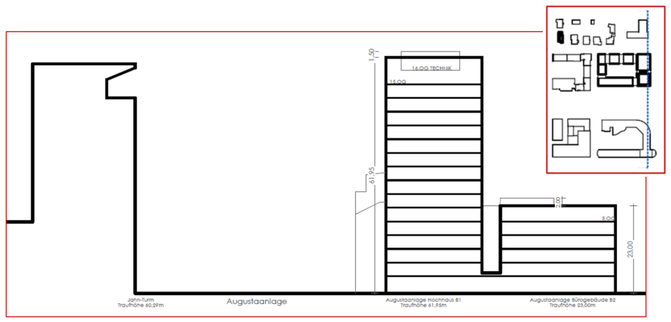
Aufstellungsverfahren

Das zur Überplanung anstehende Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 22.10.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans 41.8c. Dessen räumlicher Geltungsbereich erstreckt sich über einen größeren Bereich in der Oststadt und umfasst neben dem Verwaltungsgerichtshof und Wohnquartieren unter anderem auch das hier in Rede befindliche Plangebiet an einem der prominentesten und wichtigsten Stadteingänge Mannheims. Anstelle des damals festgesetzten MK ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes MU vorgesehen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Schnitte und Gebäudehöhen







STADTMANNHEIM²
Geoinformation und Stadtplanung