

Bebauungsplan Nr. 32/28;
ehemaliger Exerzierplatz in
Mannheim-Neckarstadt-Ost

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Von der Maßnahme betroffen ist ein Gebiet in der Neckarstadt-Ost, das im Südosten von der Friedrich-Ebert-Straße (B-38) bzw. von der Verbindungsstraße zur Zielstraße begrenzt wird. Im Südwesten bildet das militärisch genutzte Gelände der Turley-Barracks und die Wohnbebauung an der Straße "An den Kasernen" die Abgrenzung. Im Nordwesten wird der Planungsbereich von der Landwehrstraße bzw. dem Ulmenweg und im Nordosten von der Zielstraße begrenzt.

Gegenwärtige Nutzungen

Die an die Landwehrstraße grenzenden Grundstücke sind bebaut. Es handelt sich dabei um 5-geschossige Wohnhauszeilen. An der Zielstraße befindet sich ein Gewerbegebiet. Die übrigen Flächen sind bis auf einen an die Kaserne grenzenden Bereich unbebaut.

Nutzung angrenzender Flächen

Außer den bereits genannten Flächen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches am Ulmenweg eine Bundeswehrkaserne.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Die für das Planungsgebiet ausgewiesenen Nutzungen orientieren sich am Bedarf und an den als Bestand vorhandenen Nachbarschaftsnutzungen. Sie stimmen insofern mit den Zielen des Flächennutzungsplanentwurfes überein.

Lediglich der Bereich in Verlängerung der Straße "An den Kasernen", der im Flächennutzungsplan als Kasernengelände bezeichnet ist, soll mit dem Bebauungsplan in Wohnbauland umgewandelt werden.

Qualifizierte Bebauungspläne bestanden für das Planungsbereich bisher nicht.

Grundbesitzverhältnisse

Das geplante Neubaugebiet ist zum größten Teil in städt. Besitz und derzeit ungenutzt. Nur ein Teilstück wird von der US-Army genutzt, soll aber durch flächengleichen Geländetausch in städt. Besitz gebracht werden. Die bebauten Grundstücke an der Landwehrstraße befinden sich im Eigentum einer Wohnbau-Gesellschaft. Bei den bebauten Gewerbegrundstücken an der Zielstraße handelt es sich um Privateigentum.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um folgende Planungsziele zu erreichen:

- a) In innenstadtnaher Lage soll Wohnbaugelände für Geschoßwohnungen im Mittelhochbau und für Grundstücke im verdichteten Flachbau erschlossen werden.
- b) Das bestehende Wohngebiet am Ulmenweg soll städtebaulich abgerundet und aufgewertet werden.
- c) Es soll Gelände für nicht störendes Gewerbe (GEx) in innenstadtnaher Lage ausgewiesen werden, auf dem vor allem Verwaltungsgebäude untergebracht werden können.
- d) Die große Zahl fehlender Stellplätze im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Landwehrstraße und am Ulmenweg soll durch die Einbeziehung eines Teils des Grundstückes Flst.-Nr. 614d in den Bebauungsplan vermindert werden.

Die Planung sieht als Abrundung der an Ulmenweg und Landwehrstraße bestehenden 5-geschossigen Wohnbebauung eine 3 bis 4-geschossige Bebauung vor. In dieser sind ca. 51 % der insgesamt geplanten Wohneinheiten (WE) als Geschoßwohnungen untergebracht.

49 % der WE werden dagegen im ein- und zwei-geschossigen verdichteten Flachbau geschaffen. Es sind dort in offener Bauweise Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzel-, Doppel-, Reihen- und Gartenhofhausbebauung vorgesehen.

Für die reinen und allgemeinen Wohngebiete werden Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 Baunutzungsverordnung festgelegt. Eine Ausnahme mit Bezug auf § 17 Abs. 10 Baunutzungsverordnung bilden die Festsetzungen für Reihenhauser Grundstücke. Für sie wird eine erhöhte GRZ von 0,5 vorgesehen um Stadthaus Typen mit erhöhter Verdichtung zu ermöglichen. Als ausgleichender Umstand für die geringfügige Überschreitung der GRZ ist der Grünbereich östlich des geplanten Wohngebietes und die Nähe des Herzogenriedparkes zu sehen.

Für den Bereich um den zentralen Platz wird durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten die Möglichkeit zur Errichtung von Läden angeboten. Ansonsten sind Einkaufsmöglichkeiten ebenso wie Gemeinbedarfseinrichtungen in vertretbarer Entfernung ausreichend vorhanden.

Kinderspieleinrichtungen werden im Grünbereich nordöstlich des Wohngebietes und in der Begrünung zum geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. zum Militärgelände hin untergebracht.

Die Ausweisung eines Mischgebietes am Ulmenweg - gegenüber der Ludwig-Frank-Kaserne - soll der Bundeswehr die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnheimes, von Sozialeinrichtungen mit Kasino und zur Schaffung von Kfz-Einstellplätzen verschaffen.

Die Gebäude- und Parkmöglichkeiten müssen hier so angeordnet werden, daß von ihnen keine zusätzlichen Störungen auf das benachbarte künftige Wohngebiet ausgehen können, sondern vielmehr Störungen der bestehenden Kaserne abgehalten werden. Die Erschließung muß daher direkt vom Ulmenweg aus erfolgen.

Die Bundeswehr kann wegen der Beengtheit des Geländes der Ludwig-Frank-Kaserne an keiner anderen Stelle als auf dem Exerzierplatz ihre Geländewünsche befriedigen. Bei der Bearbeitung der Planung für das Exerzierplatzgelände wurde daher davon ausgegangen, eine Fläche von ca. 0,9 ha für Zwecke der Bundeswehr vorzuhalten und in die sonstige Wohn- bzw. Gewerbenutzung nicht mit einzubeziehen.

Mit der Ausweisung zusätzlicher eingeschränkter Gewerbegebiete (GEx) wird in innenstadtnaher Lage Baugelände für nicht störendes Gewerbe geschaffen, auf dem vor allem Verwaltungsgebäude untergebracht werden können.

Das GEx-Gebiet ist dem im Nordwesten anschließenden geplanten Wohngebiet zur Abschirmung gegen die von der Friedrich-Ebert-Straße (B 38) ausgehenden Störungen vorgelagert.

Die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Wohnbauflächen an der Landwehrstraße und die Gewerbebauflächen an der Zielstraße werden ihrer Nutzung entsprechend als reine Wohngebiete bzw. als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt vom Ulmenweg und von der Landwehrstraße aus durch ringförmige Erschließungstraßen. Für die innere Erschließung sind 6 m breite Allzweckwege vorgesehen, die wiederum durch Fußwege verbunden sind.

Der Verkehrsanschluß des Gewerbegebietes erfolgt von der B 38 her über zwei in Wendeplatten endenden Stichstraßen.

Grünflächen

Zur Abschirmung des Wohngebietes gegenüber dem Gewerbegebiet an der Zielstraße wird ein etwa 60 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In diesem Grünstreifen ist neben anderen Spieleinrichtungen die Herstellung von Kickplätzen vorgesehen.

Gemeinbedarfsflächen

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, auf der ein freies pädagogisches Zentrum des Waldorf-Schulvereins errichtet werden soll.

Die Ausweisung weiterer Gemeinbedarfsflächen erübrigt sich, weil erforderliche Einrichtungen in vertretbarer Entfernung vorhanden sind.

Flächen, Wohnungen, Einwohner

Größe des vom räumlichen Geltungsbereichs erfaßten Gebietes 27,8 ha.

Hiervon

bebaute Wohngrundstücke	ca.	2,9 ha
bebaute Gewerbegrundstücke	ca.	3,1 ha

Neuplanungsgebiet

hiervon

Wohnbauland	ca.	9,4 ha
Gewerbegebiete	ca.	3,4 ha
Grünflächen	ca.	3,3 ha
Schulgelände	ca.	1,1 ha
Mischgebiet für Zwecke der Bundeswehr	ca.	0,9 ha
Straßen- und Wegeflächen	ca.	3,7 ha

Wohnungen in freistehenden ein- und zweigeschossigen Gebäuden	ca.	159
---	-----	-----

Wohnungen in Doppel- und Reihenhäusern	ca.	89
--	-----	----

Wohnungen in Gartenhofhäusern	ca.	10
-------------------------------	-----	----

Wohnungen im Geschoßwohnungsbau	ca.	273
---------------------------------	-----	-----

Zahl der Wohnungen insgesamt	ca.	531
------------------------------	-----	-----

Zahl der künftigen Bewohner	ca.	1.330
-----------------------------	-----	-------

-/- Dieser Begründung sind als Anlage eins die Zusammenstellung der durch die Erschließung des Baugebietes entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten und als Anlage zwei ein Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Begrenzung des Planungsgebietes beigelegt.

Becker

Becker
Stadtdirektor