61 STADTPLANUNGSAMT

STADT MANNHEIM

BEGRÜNDUNG

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN
- BEBAUUNGSPLAN -

LUDWIG - FRANK - KASERNE IN MANNHEIM-NECKARSTADT-OST TEIL I

TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 32/28 UND 32/28b EHEM. EXERZIERPLATZ

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 23.06.92
Öffentliche Bekanntmachung	am 18.03.94
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	
Planauslegung	vom 21.03.94 bis 05.04.94 vom ---- bis ----
Bürgerversammlung	am 24.03.94
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	vom 17.01.94 bis 11.03.94 vom ---- bis ----
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 15.02.95
Öffentliche Bekanntmachung	am 24.02.95
Planauslegung	vom 06.03.95 bis 07.04.95 vom ---- bis ----
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am 17.10.95

Nr. 32/33

1.	Flächen/Daten	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Gebiete	1
1.2	Flächenbilanz	3
1.2.1	Bestand	3
1.2.2	Planung	4
1.3	Wohneinheiten (WE) / Einwohner (EW)	5
1.3.1	Wohneinheiten	5
1.3.2	Einwohner (EW)	5
2.	Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung	6
2.1	Anlaß	6
2.2	Ziele	6
3.	Sonstige Rechtsverhältnisse	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch)	8
3.2	Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch)	8
3.3	Modell räumliche Ordnung (MRO)	8
3.4	Freiraumsicherungskonzept	9
3.5	Bebauungspläne	9
3.6	Grünordnungsplan	10
3.7	Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse	10
4.	Nutzungen	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1	Art der Nutzung	10
4.1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	10
4.1.1.2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	10
4.1.1.3	Gemeinbedarfseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Bauge- setzbuch)	12
4.1.1.4	Sonstige Nutzungen	13
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.	Erschließung des Plangebietes	15
5.1	ÖPNV	15
5.2	Individualverkehr	20
6.	Ver- und Entsorgung	23
7.	Umweltbeeinflussungen/Umweltverträglichkeit	24
8.	Kinderfreundlichkeitsprüfung	40
9.	Verringerung der Gebäudeabstandsflächen	46
10.	Nachrichtliche Aussagen	48
10.1	Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg	48
10.2	Straßenbahntrasse	48
10.3	Denkmalschutz	49
10.4	Bodenordnung	49
10.5	Anmerkung zum langfristig angestrebten Teil II	50
11.	Abwägung der Belange (§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch)	50
12.	Anlagen	52
12.1	Übersichtsplan/Bestand	54
12.2	Alternative Straßenbahntrasse	55
12.3	Kostenzusammenstellung	56

61 Stadtplanungsamt

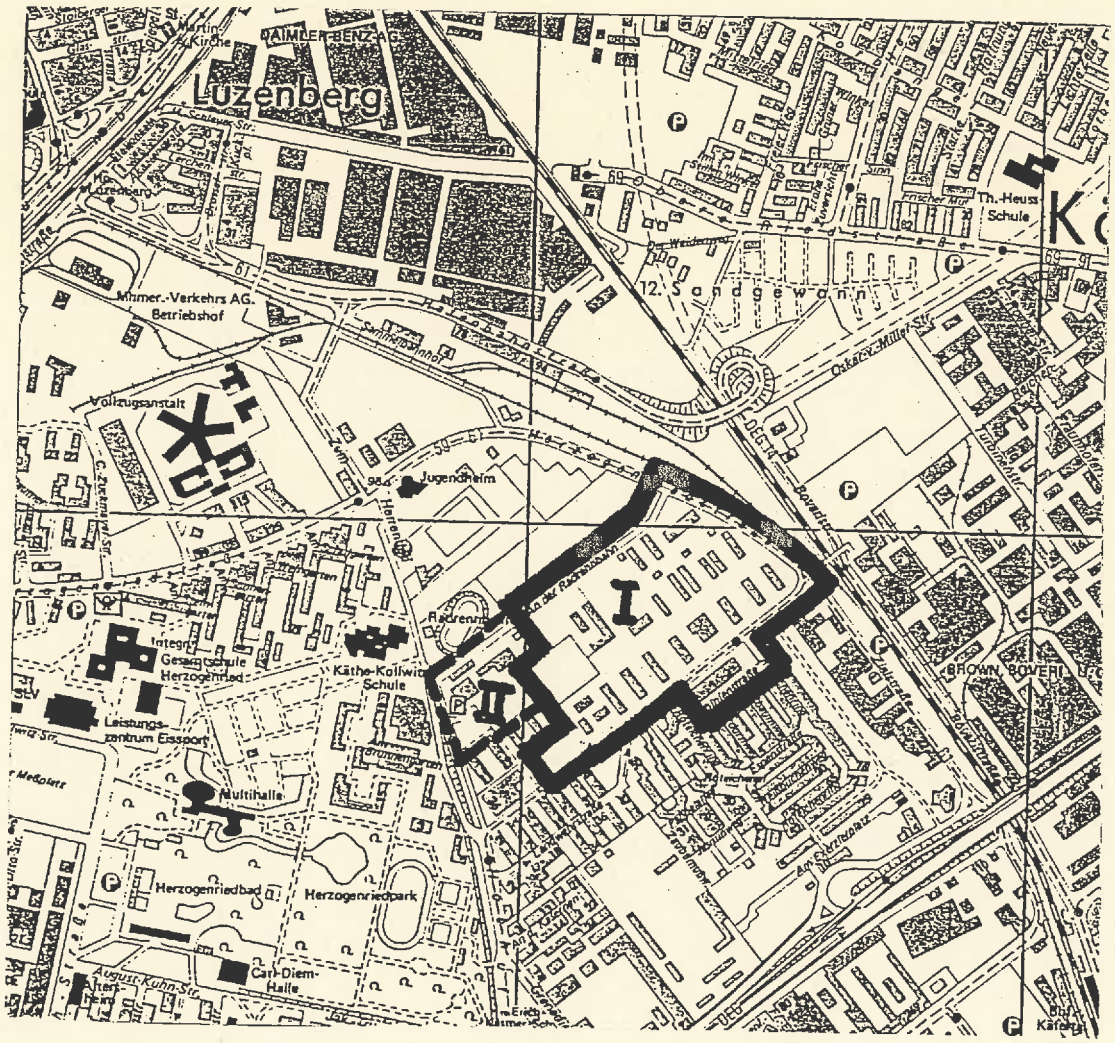
Mannheim, 12.06.1995
61.3.2 / Keller / 7288

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 32/33, Ludwig-Frank-Kaserne in Mannheim-Neckarstadt-Ost, Teil I
- Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 32/28 und 32/28b ehemaliger Exerzierplatz -

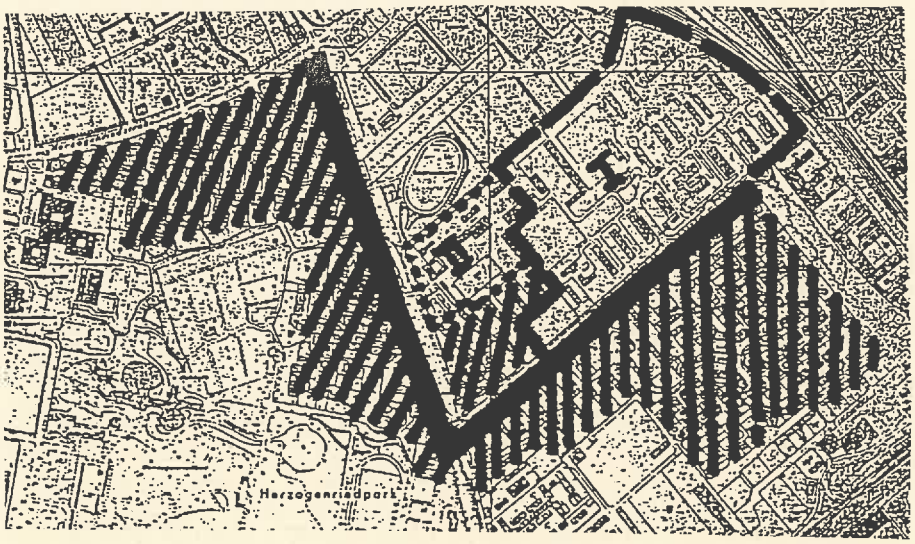
Sachverhalt:

1. Flächen/Daten

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Gebiete



Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der sich - begrenzt durch Ulmenweg und Hochuferstraße - wie ein "Keil" zwischen die Wohngebiete Herzogenried und ehemaliger Exerzierplatz schiebt und in seiner heutigen Nutzungsstruktur ein Sport- und Erholungsgebiet, den Kfz-Betriebshof der Polizei, die Ludwig-Frank-Kaserne sowie einen weiteren vorhandenen Wohnansatz beinhaltet.



Unter konsequenter Berücksichtigung der Innenentwicklung umfaßt die Planung zwei Teilbereiche und zwar neben der Ludwig-Frank-Kaserne (Teil I), allerdings nur langfristig, auch das Gelände des Polizeibetriebshofes (Teil II) an der Hochuferstraße.

Die Größe dieses Gesamtplangebietes würde dann ca. 20,5 ha betragen, von denen ca. 15,5 ha auf die Ludwig-Frank-Kaserne entfallen.

Da das Gelände des Polizeibetriebshofes wegen

a) eines erforderlichen, aber gegenwärtig nicht zur Verfügung stehenden Ersatzgeländes
b) notwendiger grundsätzlicher Abstimmungen mit dem Land
c) der gegenwärtigen Finanzlage der Stadt und des Landes

nur langfristig für eine auch dort beabsichtigte Bebauung ins Auge gefaßt werden kann, beinhaltet das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 32/33 lediglich den Teil I - Ludwig-Frank-Kaserne - mit einem Geltungsbereich, der im Norden von der Straße "An der Radrennbahn", im Osten der

Herzogenriedstraße, im Süden dem Ulmenweg bzw. dem Roteichenring und im Westen von vorhandenen Wohnbauflächen bzw. dem genannten Kfz-Betriebshof der Polizei bestimmt wird.

An das Plangebiet grenzen im Norden Sport-, Kleintierzucht- und Kleingartenanlagen, im Osten die Bundesbahnstrecke Mannheim - Frankfurt und dahinter teils Industrie-, teils Erholungsflächen (12. Sandgewann), im Süden und Westen im wesentlichen Wohnbauflächen an.

1.2 Flächenbilanz

1.2.1 Bestand

Bis auf die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden, befindet sich das gesamte ca. 15,5 ha große Gebiet der Ludwig-Frank-Kaserne im Eigentum des Bundes. Es gliedert sich in Flächen für

a) Kaserne (mit allen Mannschaftsgebäuden) (ca. 14,2 ha)
b) Parkpalette (ca. 0,7 ha)
c) Lager der Standortverwaltung (ca. 0,6 ha)

Ob, wann und inwieweit die Fläche c) einer Wohnbebauung zugeführt werden kann, wenn die Bundeswehr diese Anlage nicht mehr benötigt, ist offen, da dann zunächst eine Entscheidung zur Weiterverwendung der vorhandenen Hallen der Bundeswehr getroffen werden müßte, die nicht mobil sind und sich in einem sehr guten Zustand befinden.
Diese Fläche ist deshalb bei der auf Seite 5 prognostizierten Gesamtwohnungszahl nicht berücksichtigt. Sie würde mit zusätzlich ca. 60 Wohneinheiten im Geschoßbau zu Buche schlagen. Auf der Fläche b), die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 32/28, Exerzierplatz, als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist, besteht eine Parkpalette der Bundeswehr mit ca. 300 - 350 Stellplätzen, über deren Verwendung im einzelnen noch entschieden werden muß. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung etwa einer studentischen Nutzung bei den bestehenden Gebäuden muß sie nicht mit herangezogen werden, da diese bei den Gebäuden selbst erfüllt werden kann. Der Bebauungsplan schließt

selbst erfüllt werden kann. Der Bebauungsplan schließt nicht aus, daß auf dem Parkpalettengrundstück, soweit dies technisch möglich und mit der heutigen Nutzung vereinbar ist, eine wirtschaftlichere Nutzung (Wohnbebauung) mit bis zu 4 Geschossen umgesetzt wird. Auf dem neben der Parkpalette verbleibenden Restgelände, das bereits rechtsverbindlich als Mischgebiet ausgewiesen ist, können ca. 24 Wohneinheiten in Geschoßwohnungsbau errichtet werden. Gegenwärtig zeichnet sich allerdings ab, daß aus wirtschaftlichen Überlegungen diese Parkpalette zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung beim geförderten Wohnungsbau der Ludwig-Frank-Kaserne mit herangezogen wird.

1.2.2 Planung

Für das ca. 17,5 ha großen Plangebiet Teil I (ca. 15,5 ha Bund und ca. 2 ha vorhandene Straßenfläche) ergibt sich auf der Grundlage vorsichtiger Bedarfsprognosen folgende Nutzungs und Flächenbilanz:

FLÄCHENBILANZ 32\33, Ludwig-Frank-Kaserne

Nr.	Nutzung	Bestand ca.	neu ca.	gesamt ca.	%	Bemerkungen
1	Gesamtplangebiet	7.2 ha	10.3 ha	17.5 ha	100%	
2	WA - Geschoßbau	Bl. 22,23,25 - 27	Bl. 1-5,7,8,10,12,	8.95 ha	51%	Bl. 10 : einschl. Kinderhaus,Kinder-
			14,15,18,19,24			garten u.a.
		38410 m2	51129 m2	89539 m2		
3	WA - Flachbau		Bl. 6,9,11,13,16,	1.2 ha	7%	
			17, 20			
			11180 m2	11180 m2		
4	MI - Geschoßbau		Bl. 28 B	0.15 ha	0.8%	
			1445 m2	1445 m2		
5	MI - Lager Standortverwaltung	Bl. 21		0.6 ha	3.4%	
		5600 m2		5600 m2		
6	MI - Parkpalette Ulmenweg	Bl. 28 A		0.6 ha	3.4%	4-geschossige Bebauung
		5380 m2		5380 m2		zulässig
7	Gemeinbedarf		Bl. 29	0.9 ha	5.2%	2-3 züg. Grundschule
	(s.a. Bemerkungen)		8760 m2	8760 m2		1-2 züg. Hauptschule
8	Straßenverkehrsfläche	L= 1380m\16m		4.6 ha	26%	
		22080 m2	23520 m2	45600 m2		
9	Öffentliche Grünflächen			0.45 ha	3.2%	
			4500 m2	4500 m2		
	[Private Grünfläche]			[4.7 ha]	[32%]	Summe von 2-5,7,=116524 m2;davon
		[17604 m2]	[29005 m2]	[46609 m2]		40% =46609 m2

Anmerkungen:

Zu 1.2.2 Nr. 2 (Tabelle)
Der Geschoßbau beinhaltet die bestehenden Mannschaftsgebäude entlang dem Ulmenweg, die aufgrund ihrer Baustruktur sowie eines vorhandenen Bedarfs als Studentenunterkünft, genutzt werden.

1.3 Wohneinheiten (WE) / Einwohner (EW)

1.3.1 Wohneinheiten

Geschoßbau	ca. 650 WE (neu) (70 m²)	ca. 90 %
(je nach Nutzung der bestehenden Mannschaftsgebäude können hier noch ca. 200 WE/80 m² bzw. 500 - 800 Studentenwohnungen hinzukommen)		
Flachbau	ca. 50 WE	ca. 10 %
Gesamt:	ca. 700 WE	100 %

1.3.2 Einwohner (EW)

Unter Berücksichtigung der Angaben unter 1.3.1 ist im Endzustand der Planung von ca. 1.750 EW bzw. bei studentischer Nutzung der bestehenden Mannschaftsgebäude von bis zu ca. 2.500 EW auszugehen.

Anmerkung:

Im Interesse einer umfassenden Information zur beabsichtigten Gesamtplanung ist in Ergänzung zum vorliegenden Plangebiet 32/33 (Teil I) mit Vorbehalt darauf hinzuweisen, daß auf dem langfristig angestrebten Teil II (zu verlagernder Polizeibetriebshof) mit seinen ca. 3,5 ha weitere ca. 200 - 250 Wohneinheiten errichtet werden könnten.
Insgesamt würden sich so für die Teile I und II ca. 900 - 950 neue Wohneinheiten ergeben, zu denen je nach Nutzung der bestehenden Mannschaftsgebäude (Teil I) weitere ca. 200 WE/80 m² bzw. 500 - 800 Studentenwohnungen hinzuzurechnen wären.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Anlaß

Anlaß für den Bebauungsplan 32/33 ist die Absicht der Bundeswehr, das Gelände Ludwig-Frank-Kaserne (möglicherweise bis auf kleinere verbleibende militärische Verwaltungseinrichtungen, z.B. im Offizierskasino) in 1995 für eine zivile Nutzung freizugeben sowie die Notwendigkeit, einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken.

2.2 Ziele

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der Planung im Rahmen der für diesen Bereich notwendigen und möglichen städtebaulichen Entwicklung und unter konsequenter Berücksichtigung der Belange

- des Wohnens
- der Umwelt
- der Erholung
- des Gemeinbedarfs
- der Versorgung
- des Verkehrs

zunächst mit dem Teil I die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit ca. 700 Wohneinheiten zu schaffen. Letzlich ist die Wohnungszahl auch davon abhängig,

- wie sich das Wohngemenge in der Detailplanung entwickelt,
- inwieweit die Stellplatzverpflichtung in Tiefgaragen erfüllt wird,
- ob die von Fachstellen angemeldeten Gemeinbedarfs- und Sozialeinrichtungen (Schule, Kindergarten, Sozialstation, frauenschützende Wohngruppen, eventuell auch Schwesternhaus, Jugendgästehaus/Jugendherberge u. a.) letztlich real umgesetzt werden können oder nicht,
- und inwieweit die bestehenden Mannschaftsgebäude und sonstigen Einrichtungen der Bundeswehr (Sporthalle, Festsaal, Sanitätsstation und Unteroffizierscasino (Speisesaal) u. a.) für Verwaltungseinrichtungen der Bundeswehr bzw. Nutzungen für Studenten u.a. vorbehalten werden müssen. So könnten z. B. die vorhandenen 3 1/2-geschossigen Mannschaftsgebäude, bezogen auf die Geschoßfläche ca. 800 Räume/24 m² oder ca. 200 Wohneinheiten/80 m² aufnehmen. Bei den erforderlichen Umbauten der Mannschaftsgebäude, z.B. für studentische Nutzungen, soll durch eine entsprechende Anordnung der Räume dadurch eine Nutzungsflexibilität erreicht werden, als solche "Einzelräume" auch zu Wohnungen zusammengefaßt werden können. Dadurch könnte auf zukünftige neue Entwicklungen bedarfsbezogen reagiert werden.

Für den durch Straßen, Plätze, Lagerhallen, Werkshallen und Tankstellen u.a. heute noch stark versiegelten Restbereich des Kasernengeländes könnten bei einem Verhältnis von ca. 1 : 9 zwischen Flachbau und Geschoßbau sowie Geschoßzahlen in der Regel von 2 - 4 Geschossen (in Teilbereichen 6 Geschossen) die bereits genannten ca. 700 neuen Wohneinheiten zugrunde gelegt werden.

3. Sonstige Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch)

Da der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim entsprechend den Inhalten der vorliegenden Planung fortgeschrieben wird, befindet sich dieser Bebauungsplan auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (siehe auch 3.2 FNP).

3.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch)

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist das Plangebiet (Teil I) als Sondergebiet Bund (Militärfläche) bzw. im Bereich südlich des Ulmenweges als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Ausweisung als Sonderbaufläche Bund erfolgte allerdings nur unter dem Aspekt, daß bei der Aufstellung des FNP nicht abzusehen war, ob und wann dieses Militärgelände freigegeben wird. Im Prinzip entspricht die Ausweisung eines Wohngebietes dem Grundkonzept des FNP. Der fortzuschreibende FNP wird für das Plangebiet die Ausweisung "Wohnbaufläche" enthalten.

Hierzu wird auf die Ausnahmevorschrift des § 1 Abs. 2 Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch verwiesen.

3.3 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das geplante Wohngebiet Ludwig-Frank-Kaserne trägt in besonderer Weise den im "MRO" unter 3.4 formulierten Zielen Rechnung, indem es

- die Versorgung der Bevölkerung mit zeitgemäßem und familiengerechtem Wohnraum durch ein entsprechendes Wohngemenge berücksichtigt,
- durch konsequente Innenentwicklung vorhandene städtebauliche Strukturen ergänzt bzw. das heute als Kaserne genutzte Gelände neu ordnet,
- die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (neue Straßenbahntrasse) und die Kapazitäten vorhandener Infrastruktureinrichtungen gewährleistet/nutzt bzw. Voraussetzungen dafür schafft,

- der innerstädtischen Wohnqualität unter Einbezug ökologischer, städtebaulicher und sozialer Gesichtspunkte sowie durch Pflege des Baubestandes und durch Verbesserung des Wohnumfeldes gerecht wird.

Dazu kommt, daß durch den vorhandenen Grünzug Nord, der durch den entsprechenden Rahmenplan in seiner Funktion neu definiert wird, sowie den Herzogenriedpark, die nach 2.4 (MRO) zu fordernden Freiräume für Erholung und Freizeit in der näheren Umgebung vorhanden sind und somit die insgesamt positive Bewertung für die Realisierung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort unterstrichen wird.

3.4 Freiraumsicherungskonzept

Die vorliegende Planung zum Wohngebiet Ludwig-Frank-Kaserne ist zwar von den Vorgaben des Freiraumsicherungskonzeptes nicht unmittelbar berührt, partizipiert aber an den dort unter Punkt E "Sonstige Freiraumsicherung" getroffenen Aussagen. Danach ist der nördlich an das Plangebiet angrenzende Grünzug-Nord als zu sichernde Freifläche zu sehen. Damit ist dessen Funktion zur Erhaltung des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Erholungsvorsorge gewährleistet, was auch den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes Ludwig-Frank-Kaserne und deren Lebensinteressen und somit Lebensqualität dient (s. auch 3.3).

3.5 Bebauungspläne

Für den südlichen Randbereich des neuen Bebauungsplanes 32/33 (Parkpalette u. a.) bestehen die am 25.07.1980 bzw. 15.09.1984 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungspläne Nr. 32/28 und 32/28b, Exerzierplatz. In diesen Plänen ist diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Da dieses Grundstück

a) Teil des Bundeswehrgeländes ist,
b) die dort vorhandene Parkpalette zur Stellplatzverpflichtung des Neubaugebietes mit herangezogen werden soll,

wurde diese Fläche in den neuen Bebauungsplan mit einbezogen.

3.6 Grünordnungsplan

Der gemäß § 9 (1) Nrn 15, 18, 20 Baugesetzbuch, sowie § 9 NschGBW erstellte Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.7 Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse

Nachdem sich das gesamte ca. 15,5 ha große Gelände im Eigentum des Bundes befindet, ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

4. Nutzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der Nutzung

4.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für das Plangebiet Ludwig-Frank-Kaserne soll schwerpunktmäßig ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die damit verfolgte Absicht ist es, unter Berücksichtigung des Umfeldes (mögliche Lärmbelastungen durch die Bundesbahn) u. a. die nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungsvielfalt mit Schwerpunkt Wohnen weitgehend zu ermöglichen. Die gemäß § 4 Abs. 3 (2), (4) und (5) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen dabei nicht zugelassen werden, da sowohl die sensible Lage, die durch die vorhandenen Gebäude mitbestimmte Grundstruktur, die verbleibende Größe und das städtebauliche Konzept des Neubaugebietes solche Nutzungen, mit ihren letztlich nicht mit Sicherheit auszuschließenden Risiken zusätzlicher Belastungen (Geruch, Verkehr, Lärm) entgegenstehen.

4.1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebietsflächen sind

a) nach wie vor die heute gemäß den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen 32/28 und 32/28b ausgewiesene Fläche (Parkpalette);
b) der heute als Lager der Standortverwaltung genutzte Teil des Grundstückes Flst.Nr. 1083/2 am Ulmenweg.

Mit dieser Ausweisung sollen einmal die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich eingebunden werden, gleichzeitig aber andere mögliche Entwicklungen in Richtung Wohnen bzw. nicht wesentlich störendes Gewerbe (Nutzung der vorhandenen Lagerhallen der Bundeswehr) für diese Teilbereiche offen gehalten werden; dies im Interesse einer angestrebten Funktionsmischung. Dabei sollen die nach § 6 Abs. 2, 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden.
Gartenbaubetriebe, weil sie in das schon heute überwiegend vorhandene Wohngefüge des Umfeldes, die vorhandene Grundstücksstruktur sowie die - für diese Mischgebietsinseln der Blöcke 21, 28 a/b auch angestrebte, ergänzende Wohnnutzung fehl am Platze wären;
Tankstellen, weil diese auf dem Hintergrund der vorgenannten Gebietscharakterisierung, in diesem Zentrumsbereich eines zukünftigen Gesamtwohngebietes Exerzierplatz/Ludwig-Frank-Kaserne, selbst unter Berücksichtigung der dort heute auf dieser Fläche vorhandenen Nutzungen (Lager Standortverwaltung, Parkpalette) wesentliche zusätzliche Belastungen für das Wohnen zur Folge haben können;
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO weil sie innerhalb der ausgewiesenen MI Flächen mit den Zielen der Planung aus folgenden Gründen nicht vereinbar sind:
Bei den ausgewiesenen MI-Flächen handelt es sich um relativ kleine Inselbereiche innerhalb eines zukünftig noch komplexeren Wohngebietes als dies heute schon der Fall ist. Die MI-Ausweisung verfolgt dabei sowohl die Berücksichtigung bestehender Nutzungen und baulicher Anlagen, wie auch die Ausweitung des Nutzungsspektrums auf das Wohnen. Vergnügungsstätten entsprechen diesen Intentionen

schon vom Grundsatz her nicht. Darüber hinaus würden Vergnügungsstätten in diesem gewachsenen, sensiblen Bereich eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen im Umfeld, insbesondere aber anderer schutzbedürftiger Anlagen wie in der Nähe der MI-Flächen vorhandenen und geplanten Kindergärten, Grund- und Hauptschulen, evtl. Jugendgästehaus/Jugendherberge zur Folge haben (§ 2 a BauGB-MaßnahmenG). Es kommt hinzu, daß diese vorgenannten Einrichtungen überwiegend in einer "Gemeinbedarfs-, Grünachse" des neuen Plangebietes kinder- (jugend-)freundlich errichtet werden sollen, die z.B. südlich des Ulmenweges direkt auf eines dieser Mischgebiete stößt (Schulwegplanungen u.a.).

4.1.1.3 Gemeinbedarfseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch)

Die zuständigen Fachstellen haben bezüglich des Bedarfs an Gemeinbedarfs-/Sozialeinrichtungen, die auch den bereits vorhandenen Fehlbedarf mit einschließen, folgende Aussagen getroffen:

Ausgehend von ca. 900 Wohneinheiten sind für die Teile I und II Flächen für eine 2-zügige Grundschule erforderlich. Es kommt hinzu, daß nach dem Kindergartenbedarfsplan Räume für zwei Kindergartengruppen (40 Kinder), eine Krippengruppe (10 Kinder, 0 - 3 Jahre) und eine Hortgruppe (20 Kinder, 6 - 12 Jahre) notwendig sind. Des weiteren bestehen Optionen für frauenschützende Wohngruppen, Räume für Jugendinitiativen, eine Jugendherberge und ein Jugendgästehaus. Die letzten 2 Einrichtungen wären im Gebäudebestand unterzubringen, wobei für das Jugendgästehaus nur der Block 25 B (Unteroffiziers-Casino) in Frage käme, zu dem eine Konkurrenz zur studentischen Nutzung besteht. Die Jugendherberge könnte im Gebäude der heutigen Sanitätsstation der Bundeswehr untergebracht werden. Für die Schule ist eine Gemeinbedarfsfläche von 0,8 ha ausgewiesen. Das Kinderhaus/Kindergarten soll nördlich dieser Gemeinbedarfsfläche innerhalb des dort ausgewiesenen ca. 4.500 m² großen Grundstückes errichtet werden. Für dieses Grundstück ist keine Gemeinbedarfsfläche, sondern ein WA-Gebiet ausgewiesen. Durch diese Festsetzung besteht die Möglichkeit, auch unter Berücksichtigung

der Finanzsituation der Stadt, neben der dort bereits bestehenden (Lager-)Halle für kulturelle, sportliche und sonstige soziale Einrichtungen die Realisierung dieses Kinderhauses/Kindergartens mit weiteren auch sozialen Nutzungen wie betreutem Altenwohnen, Behindertenwohnen, evtl. Räumlichkeiten für Jugendinitiativen oder auch gängigem Wohnungsbau zu kombinieren. Dabei muß allerdings gesichert sein, daß den Belangen der Kinderhaus-/Kindergartenversorgung oberste Priorität eingeräumt wird. Dies ist damit zu gewährleisten, daß

a) nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Erdgeschoß der Gebäude (a) und (b) des Blocks Nr. 10 nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind (§ 1 Abs. 7 BauNVO),
b) dieses Grundstück im Eigentum der Stadt verbleibt bzw. die Kindergartennutzung bei Abgabe dieses Grundstückes an Dritte vertraglich abgesichert wird.

Letztlich ist mit der Kindergartenbindung an diesem Standort (Block 10) neben der generellen Nutzungssicherung beabsichtigt, den bereits durch das Schulgrundstück vorgegebenen Gemeinbedarfsschwerpunkt in der Mitte des Plangebietes durch weitere ähnliche Nutzungen zu verstärken und in dieser Achse des Wohngebietes bis hin zur zukünftigen Straßenbahnhaltestelle im Ulmenweg leicht zugänglich und somit bürgerfreundlich zu installieren.

4.1.1.4 Sonstige Nutzungen

- Öffentliche Grünflächen

  Als öffentliche Grünflächen sind insgesamt ca. 0,5 ha = ca. 3,2 % der Gesamtfläche für Grünverbindungen, kleinere Plätze, sowie 2 Spielplätze vorgesehen. Des weiteren sollen ca. 150 Bäume im öffentlichen Straßenraum gepflanzt werden.

- Private Grünflächen

Der Anteil an privaten Grünflächen ist in erster Linie bestimmt durch die Werte des § 17 BauNVO mit üblicherweise maximal überbaubarem Bereich von ca. 40 %, so daß ca. 60 % private Flächen verbleiben, von denen dann noch die sonstigen zu befestigenden Flächen, die im Bebauungsplan auf ca. 20 % der nicht überbaubaren Flächen begrenzt werden sollen, abgezogen werden müssen. Im Schnitt verbleiben so ca. 40 % private Grünflächen. Vor diesem Hintergrund liegt der Anteil des reinen privaten Grüns mit ca. 4,7 ha bezogen auf das Gesamtplangebiet Teil I bei ca. 30 %. Des weiteren ist eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der auf den privaten Grundstücksflächen pro 200 m² je ein Laubbaum zu pflanzen ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das vorliegende Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Geschoßzahl soll im Flachbau 2 + Dachausbau und im Geschoßbau überwiegend, bzw. im östlichen Randbereich (Lärmschutzbebauung) bis max. 6 Geschosse betragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß den Werten des § 17 (1) BauNVO mit 0,4 (= 40 %) vorgesehen.
Diese GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um die Flächen der auf dem Grundstück erforderlichen Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TG) erhöht werden.

Die Geschoßflächenzahl ist
a) im Geschoßbau mit 1,6
b) im Flachbau mit 1,0 beabsichtigt, was zu einer Überschreitung der zulässigen Höchstwerte der BauNVO um 0,4 bzw. 0,2 führen würde. Damit soll eine sinnvollere Nutzung durch vernünftige Gebäudetiefen und entsprechend höheren Geschoßzahlen (= teilweise bis 6 Geschosse) ermöglicht werden.

Des weiteren kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßfläche entsprechend der Zahl notwendiger Garagenflächen, die unter der Geländeoberfläche liegen, höchstens jedoch um 0,6 erhöht werden.

Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung werden insbesondere begründet mit der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs (§ 1 Abs. 2 BauGB- MaßnahmenG) bei hoher architektonischer Qualität, einer konsequenten Innenentwicklung mit dem Ziel, den Flächenverbrauch zur Ausweisung evtl. neuer Gebiete so gering wie möglich zu halten. Des weiteren beziehen sich die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten im wesentlichen auf die Abdeckung notwendiger Stellplatz- und Garagenflächen. Diese sind vorrangig in Tiefgaragen (bzw. für den geförderten Mietwohnungsbau innerhalb der bestehenden Parkpalette im Ulmenweg) unterzubringen. Somit bleiben die real nutzbaren Frei- und Grünflächen um das Wohnen selbst im Sinne der BauNVO erhalten. Lediglich für wenige gartenhofähnlich zu bebauuende Grundstücke im Flachbau kann die GRZ für die Wohngebäude selbst real bis um 0.2 höher liegen als die Werte der BauNVO. Dies ist durch die "im Ensemble schützende Bauweise" in Ergänzung der bereits o.g. Argumente gerechtfertigt.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 ÖPNV

Die Trasse der seit vielen Jahren vorgesehenen Straßenbahn zur Gartenstadt war ursprünglich wie folgt vorgesehen (Anlage 2, Strecke I):

Abzweigung von den Gleisen der Friedrich-Ebert-Straße auf eigenem Gleiskörper parallel zur Hochuferstraße, Richtungswechsel nördlich der Radrennbahn, unterirdische Kreuzung der Herzogenriedstraße/Bahnanlagen/Hafenbahnstraße; oberirdische Weiterführung durch das 12. Sandgewann/Hessische Straße, Querung der Waldstraße, entlang der Straße Carl-Benz-Bad, Endhaltestelle Carl-Benz-Bad.

Für diese Trasse haben sich insbesondere durch die Planung Ludwig-Frank-Kaserne die Rahmenbedingungen geändert. Sie wird weder den Anforderungen des Herzogenriedgebietes, noch denen der Ludwig-Frank-Kaserne gerecht, da sie abgesetzt von der in diesen Gebieten wohnenden Bevölkerung größtenteils durch "Niemandsland", mitten im Grünzug Nord verlaufen würde. Dies wäre weder zweckmäßig noch wirtschaftlich.

Im vorliegenden Bebauungsplan 32/33, Ludwig-Frank-Kaserne, wird davon ausgegangen, daß unter den nachfolgend aufgezeigten verbleibenden alternativen Straßenbahntrassen "B 38 - Hochuferstraße - Gartenstadt" die Trasse durch den Ulmwenweg unter Abwägung aller Vor- und Nachteile die günstigste ist. Unabhängig davon, daß hier eine endgültige Entscheidung noch aussteht, ist es dabei Ziel des Bebauungsplanes, da, wo es erforderlich ist, Flächensicherung zu betreiben, um somit eine möglichst unkomplizierte Realisierung der Straßenbahnlinie zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für die Rampe zum erforderlichen Unterführungsbauwerk unter das Bundesbahngelände am Ostrand des Ulmenweges.

Insgesamt wurden im Zuge der Planungsüberlegungen zum Wohngebiet Ludwig-Frank-Kaserne folgende alternative Trassenführungen für den Abschnitt zwischen Hochuferstraße und 12. Sandgewann diskutiert (siehe auch Anlage 2):

Variante I

Führung durch den Ulmenweg; Unterquerung der Herzogenriedstraße/Riedbahn; Weiterführung nach Norden zwischen Riedbahn und Boveristraße bis zur ursprünglichen Trasse.

Vorteile:

- Diese Trasse liegt in dem zukünftigen Zentralbereich des Gesamtwohngebietes Exerzierplatz (im Süden) und Ludwig-Frank-Kaserne (im Norden), das neben seiner allgemeinen Wohnnutzung auch von der vorgesehenen studentischen, schulischen, Nutzung sowie sonstigen vorgesehenen sozialen und kulturellen Einrichtungen geprägt wird.
- Die Straßenbahn ist integrierbar in den heutigen Straßenquerschnitt, wobei allerdings ein eigener Gleiskörper im Ulmenweg nur teilweise möglich ist.
- Anschluß des Industriegebietes (insbesondere ABB) östlich der Boveristraße an diese Trasse durch eine zusätzliche Haltestelle möglich.
- Verlagerung des Durchgangsverkehrs soll im Endzustand in die heutige Straße "An der Radrennbahn" nördlich des Kasernengeländes angebracht werden.
  Vorerst soll der Ulmenweg in seiner heutigen Form belassen werden. Spätestens mit dem Bau der Straßenbahn im Ulmenweg muß die vorgenannte Randstraße dem Individualverkehr zur Verfügung stehen.
- Bessere Erschließungsvoraussetzungen für das Wohngebiet Ludwig-Frank-Kaserne als bei einer Trassenführung durch die Straße "An der Radrennbahn" durch reduzierte öffentliche Verkehrsflächen und somit kurze Straßenanbindungen. Hinzu kommen neben entsprechend vorgesehenen Bereichen innerhalb des Gebietes Ludwig-Frank-Kaserne selbst verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Zonen im Ulmenweg.
- Bezogen auf die ebenfalls dargestellten Alternativen: kürzestes Unterführungsbauwerk (Bundesbahn), da die Querung außerhalb des Rangierbahnhofgeländes stattfindet. Somit erheblich geringere Kostenbelastung (ca. die Hälfte).

Nachteile:

- Keine Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses der Herzogenriedbebauung.

Variante II:

Führung durch die Straße "An der Radrennbahn" nördlich der Ludwig-Frank-Kaserne, Unterquerung der Herzogenriedstraße, des Rangierbahnhofes und der Riedbahn; Anschluß an die ursprüngliche Trasse 12. Sandgewann.

Vorteile:

- Geringfügige Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses Herzogenriedbebauung möglich.

Nachteile:

- Randlage an der zukünftigen Wohnbebauung Ludwig-Frak-Kaserne, Abkehr von der möglichen Zentrallage zwischen den Wohngebietsteilen Exerzierplatz und Ludwig-Frank-Kaserne.
- Trassenführung im Bereich des "Engpasses" Polizeibetriebshof nur eingleisig möglich. An dieser Stelle ist nur ein eingeschränkter Straßenquerschnitt möglich.
- Keine Verkehrsentlastung im Ulmenweg möglich.
- Ungünstige Haltestellenabstände.
- Kein Anschluß des Industriegebietes Boveristraße (ABB).
- Relativ langes Unterführungsbauwerk wegen Unterquerung des Rangierbahnhofes und der Riedbahn; hohe Kosten.
- Negative Einflüsse auf die Erschließung des Wohngebietes Ludwig-Frank-Kaserne sowie weniger Wohnungen (ca. 50 WE) durch Flächeninanspruchnahme der Straßenbahn.

Variante III:

Verlängerung der Trasse von der Hochuferstraße bis zur Straße "Herrenried"; Verschwenkung nach Nordosten (südlich des Jugendheims); Unterquerung der Herzogenriedstraße, Rangierbahnhof, Testgelände der Firma Daimler-Benz (Entenschnabel), Riedbahn und Hafenbahnstraße. Anschluß an die ursprüngliche Trasse 12. Sandgewann.

Vorteile:

- Günstigere Anbindung der Herzogenriedbebauung und des Jugendfreizeitheims möglich.

Nachteile:

- Äußerst ungünstige ÖPNV-Anbindung des Wohngebietes Exerzierplatz sowie der zukünfigen Wohnbebauung Ludwig-Frank-Kaserne.
- Zusätzlicher Eingriff in den Grünzug Nord; längste Strecke durch "Niemandsland", damit verbunden ungünstige Haltestellenanordnungen.
- Keine Verkehrsentlastung im Ulmenweg möglich.
- Längstes Unterführungsbauwerk wegen diagonaler Unterquerung Herzogenriedstraße, des Rangierbahnhofs, der Riedbahn und der Hafenbahnstraße; hohe Kosten.
- Kein Anschluß des Industriegebietes östlich der Boveristraße (ABB).

Als Fazit dieser Bewertung ist festzuhalten, daß die Variante I (durch den Ulmenweg) als günstigste Lösung für den zukünftigen Gesamtwohnbereich Ludwig-Frank-Kaserne und Exerzierplatz anzusehen ist. Dabei ist ergänzend zu berücksichtigen, daß entlang dem Ulmenweg beabsichtigt ist, einen hohen studentischen Nutzungsanteil (max. 800 sowie sonstige soziale und kulturelle Einrichtungen wie z.B. Jugendgästehaus, Nutzung der ehemaligen Bundeswehrkantine für bürgernahe Veranstaltungen usw. (- soweit möglich und finanzierbar -) unterzubringen. Hinzu kommen noch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule und Kindergarten. All diesen Einrichtungen käme ein schienengebundener ÖPNV-Anschluß in besonderer Weise entgegen.
Dabei wäre die Straßenbahn selbst durch ihre integrierende Funktion kein fremdes, trennendes, sondern eher verbindendes Element zwischen altem Exerzierplatzgebiet und neuem Wohngebiet Ludwig-Frank-Kaserne sowie den angrenzenden Bereichen. Dieser Effekt würde durch die Entlastung des Ulmenweges vom Individualverkehr noch unterstrichen.

Es kommt hinzu, daß durch die Einbindung des GI-Gebietes (ABB) auf der Ostseite der Bundesbahn insgesamt gesehen die günstigste Haltestellenfolge möglich ist. Des weiteren bedeutet das bei dieser Trasse erforderliche relativ kurze Unterführungsbauwerk eine erhebliche Kostenreduzierung bei der Bauausführung, wobei allerdings darauf hinzuweisen ist, daß wegen des teilweise fehlenden eigenen Gleiskörpers im Ulmenweg für diese Teile der Strecke keine Fördermittel nach GVFG zu erwarten sind.
Da bei Verwirklichung der Variante I auch die Buslinie 59 berührt wird, die heute im Ulmenweg und der Hochuferstraße verläuft, müßten von der MVG Untersuchungen über eine Änderung dieser Route vorgenommen werden.

Da lediglich ein relativ kleiner Teil der Flächensicherung für die Straßenbahntrasse im Ulmenweg über den Bebauungsplan 32/33 erfolgen kann, ist die Rechtsgrundlage für die Gesamttrasse durch ein eigenes Verfahren nach Personenbeförderungsgesetz zu schaffen. Dabei ist auch das Regierungspräsidium Stuttgart/TAB als technische Aufsichtsbehörde für den Betrieb von Straßenbahnen mit einzuschalten.

5.2 Individualverkehr

Das Plangebiet soll über die Herzogenriedstraße im Osten, die Hochuferstraße und schwerpunktmäßig den Ulmenweg im Westen und Süden erschlossen werden.
Der innere Erschließungsbereich des neuen Wohngebietes wird durch öffentliche Straßen- und Wegesysteme geprägt werden, die so dimensioniert und geführt werden, daß sie Verkehrsberuhigung gewährleisten. Dazu gehört auch die Festlegung als 30 km/h-Zone.

Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, daß

a) die auf der Nordseite des Ulmenweges vorhandene Bebauung (Mannschaftsgebäude) und andere bestehende Gebäude (z. B. Sporthalle) in ein solches Verkehrssystem so mit eingebunden werden müssen, daß zwar eine Andienung problemlos möglich ist, auf der anderen Seite vorhandene Grünräume zwischen diesen Gebäuden ihre Erholungsfunktion und ökologische Bedeutung behalten.

b) eine reibungslose Verbindung zwischen dem bestehenden Exerzierplatzgebiet und dem neuen Wohngebiet erfolgt, um so den Charakter eines insgesamt zusammengehörenden Wohnbereiches zu unterstreichen, indem der Ulmenweg nach wie vor die zentrale Achse bildet,

c) die im Norden vorhandene Straße "An der Radrennbahn" eine Entlastungsfunktion für den Ulmenweg dadurch übernehmen könnte, daß eine Verbindung zur Hochuferstraße geschaffen wird. Damit würde der heute durch das Gebiet Exerzierplatz/Ludwig-Frank-Kaserne fließende Verkehr um dieses Gebiet herumgeleitet.

Teil dieser Gesamtverkehrskonzeption ist auch ein Geh- und Radwegesystem, das

a) teilweise vorhandene Systeme (z. B. Grünverbindung zwischen Exerzierplatz und Gewerbegebiet an der Herzogenriedstraße) südlich des Ulmenweges aufnimmt

b) neue Wegeführungen als reine Geh- und Radwege in den Randbereichen oder aber im Bereich von Mehrzweckstraßen schafft und bis zum nördlich an das Plangebiet angrenzende Sport- und Erholungsgebiet bzw. an das Herzogenriedgebiet heranführt. Für Straßen im 30 km/h-Bereich der Ludwig-Frank-Kaserne sind separate Radwege etwa aus Sicherheitsgründen nicht erforderlich.

Um die verbindende Funktion dieser Wegeführungen zu unterstreichen und insgesamt auch deren Attraktivität zu erhöhen, ist über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs hinaus

a) im Zusammenhang mit der notwendigen Unterquerung der Bundesbahn durch die Straßenbahn zu prüfen, ob auch eine unterirdische, parallel verlaufende Geh- und Radwegverbindung in Richtung Gartenstadt, Käfertal, Vogelstang geschaffen werden soll. Alternativ ist es insbesondere aus Sicherheitsgründen durchaus denkbar, daß diese Geh- und Radwegverbindung nicht durch den Straßenbahntunnel, sondern über den vorhandenen Steg (Herzogenriedstraße, Bundesbahn, Boveristraße) erfolgt. Ob dies zusätzliche Baumaßnahmen erfordert (= Rampe auf der Westseite dieses Steges?) ist zu prüfen;
b) in der Folge zu a) entlang einer im Ulmenweg verlaufenden Straßenbahntrasse in Richtung Herzogenried (Park, Freibad, Meßplatz u. a.) eine Anbindung an das dortige Geh- und Radwegenetz erforderlich,
c) eine adäquate Durchlässigkeit des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Sport- und Erholungsgebietes dringend anzustreben.

Auch im vorliegenden Plangebiet wird eine ausreichende Zahl an öffentlichen Parkplätzen angeboten, ohne daß dadurch die öffentlichen Straßenräume unattraktiv werden und genügend Raum auch für Grüngestaltungsmaßnahmen verbleibt.

Die private Stellplatzverpflichtung soll im Geschoßbau nur im geförderten Mietwohnungsbau oberirdisch nachgewiesen werden können, also auch in der vorhandenen Parkpalette im Ulmenweg. Sonst ist sie vorrangig in Tiefgaragen zu erfüllen, um so durch genügend große durchgrünte Freiräume zwischen den Gebäuden und der Minderung von Lärm- und Abgasbelastungen den heutigen Ansprüchen gesunden Wohnens bestmöglichst gerecht zu werden.

Die Stellplatzverpflichtung bei der studentischen Nutzung der vorhandenen Mannschaftsgebäude soll auf dem Gelände selbst erfüllt werden. Diese können weitgehend unter Verwendung bereits vorhandener Zufahrtswege und Stellplatzkapazitäten relativ problemlos im Nahbereich der

vorhandenen "Mannschaftsgebäude" untergebracht werden. Der Eingriff in vorhandene Freiflächen hält sich dabei in vertretbaren Grenzen. Dies wird auch dadurch unterstützt, daß pro 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, die Stellplätze selbst sind in wassergebundener Decke auszuführen sind. Die nach der vorgenommenen ökologischen Bewertung zu erhaltenden Bäume u.a. (§ 8 a BNschG) sind in die jeweilige Einzelplanung einzubinden. Bei anderer als studentischer Nutzung sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch Tiefgaragen möglich.

In den Flachbaubereichen ist die Stellplatzverpflichtung ebenfalls auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies kann durch Garagen, Carports, Kellergaragen und Stellplätze erfolgen.

Das Wohngebiet selbst soll verkehrsberuhigt (30 km/h) ausgewiesen werden.

Das Verkehrsaufkommen des Neubaugebietes (Teil I) wird bei ca. 700 Wohneinheiten (neu) = ca. 1.750 Einwohner (EW) + 200 Wohneinheiten (alt) = ca. 460 Einwohner = insgesamt also 1.950 Einwohner (bzw. 600 - 800 Räume für Studenten u. a., was die Zahl an Einwohnern möglicherweise noch erhöht), mit ca. 4.000 - 4.400 Kfz-Fahrten/Tag veranschlagt. Es ist dabei angestrebt das Verkehrsaufkommen zugunsten des Ulmenweges mehr auf die Straße "An der Radrennbahn" zu verlagern.
Die Herzogenriedstraße wird heute von ca. 12.500 Kfz/Tag frequentiert.

6. Ver- und Entsorgung

Zu den Themenbereichen Wasserversorgung; Entwässerung (z. B. über Kanal und teilweise Oberflächenversickerung); Abfallbeseitigung und Energieversorgung kann gesagt gesagt werden, daß

- das Plangebiet in einem Fernwärmevorzugsgebiet liegt und somit, wie heute schon die Kaserne, weiterhin mit Fernwärme versorgt werden wird;
- des weiteren die Strom- und Wasserversorgung gesichert ist und
- die Abfallbeseitigung den gängigen Regeln unterliegt.

7. Umweltbeeinflussungen/Umweltverträglichkeit

Für das Plangebiet wurde auf der Grundlage einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) eine kommunale (in das Bebauungsplanverfahren integrierte) Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Prüftatbestände

a) Natur / Landschaft / Erholung
b) Klima
c) Lärm
d) Luft
e) Boden
f) Wasser

durchgeführt.

Als Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Zu a) Natur / Landschaft / Erholung

Das Plangebiet wird von im wesentlichen drei unterschiedlich strukturierten ökologischen Grünzonen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches mitgeprägt werden. Dieses sind:

- der insgesamt bereits heute funktionierende und in seinem Rahmen auch verbleibende, großzügige "Mannschaftsgebäudebestand" mit seinen wertvollen stark durchgrünten Freiflächen im unmittelbaren Umfeld;
- der vorhandene, zu sichernde und in seiner Bedeutung als Erholungsbereich für die angrenzenden Wohngebiete fortzuentwickelnde Grünzug-Nord (Rahmenplan);

- die im Zuge der vorliegenden Planung in und durch das Neubaugebiet Ludwig-Frank-Kaserne weitergeführte von Süden kommende Grünverbindung am Ostrand des Plangebietes, die auch dessen öffentlichen Grünflächenbedarf maßgebend abdeckt.
  Hinzu kommen kleinere öffentliche Inselbereiche, ca. 150 Straßenbäume sowie der nicht unerhebliche Anteil privater Grünflächen mit weiteren geforderten zusätzlichen Baumpflanzungen.

Unter der Prämisse der Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs mit allen sich daraus ergebenden zwangsläufigen Eingriffen in Naturhaushalte, werden diese vorgenannten Grünzonen und Grünordnungsmaßnahmen insgesamt einen hohen ökologischen Standard zur Folge haben. Dies haben auch Untersuchungen zu dem unter zu a) genannten Prüftatbestand ergeben.
Danach bestehen keine Anzeichen für eine wesentliche Umweltrelevanz für die Prüftatbestände Natur / Landschaft / Erholung.

Fachlich ökologische Bewertung
Das vorgenannte Ergebnis stützt sich im wesentlichen auf folgende Aussagen einer fachlich ökologischen Bewertung, die aufgrund des § 8 a - c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG-Ausgleichsregelung) getroffen wurden:

Allgemeine Aussagen
Nach § 8 a - c BNatSchG ist für baulich in Anspruch genommene Flächen ein Ausgleich zu schaffen. Ausgleichsmaßnahmen können nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Maßnahme selbst zur Ausführung kommen, denn ausgeglichen ist ein Eingriff erst dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigungen am Naturhaushalt zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt und neugestaltet ist. Dabei ist allerdings

zu berücksichtigen, daß für die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht das Naturschutzgesetz, sondern das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot Grundlage ist.
Sollte der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden können, kann auch eine Ausgleichsabgabe in Erwägung gezogen werden. Da für Mannheim die dazu erforderliche Satzung fehlt, besteht hinsichtlich der Ausgleichsregelung nur die Möglichkeit festzustellen, inwieweit die im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan aufgezeigten Maßnahmen den Eingriff teilweise oder ganz kompensieren und welche Auflagen und Festsetzungen in welcher Quantität und Qualität herangezogen werden können und müssen. Die für die Eingriffsbeurteilung erforderlichen Bewertungskriterien und das Bewertungssystem selbst ist der Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft des Landes Hessen entlehnt und durch die Biotoptypenkartierung der Stadt Mannheim modifiziert worden.

Diese Richtlinien (Wertungskriterien) gehen, unter Beachtung der Erkenntnisse von Forschung und Praxis, vom normativen Ziel- und Wertesystem des Naturschutzrechtes aus. Auch wenn dies nicht im Widerspruch zum wissenschaftlich legitimierten Bewertungsmaßstab steht, ist anzumerken, daß der Bewertungsmaßstab nicht willkürlich gewählt wurde, sondern in der Fülle der einschlägigen Vorschriften seine Legitimation findet, die durch wissenschaftliche Methodik in eine Hierarchie umgesetzt wurde. Das Ergebnis hieraus ist eine nachvollziehbare, kritikfähige Werteliste, die den in Frage kommenden Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Grundwert in Punkte je m² zuordnet. Durch Ermittlung der Flächen in der Bestandsplanung je Nutzungs- und Biotoptyp sowie in der Eingriffsplanung und der Multiplizierung mit den zuzuordnenden Bewertungspunkten je m² und deren Vergleich untereinander,

führt dieser zur direkten Beurteilung und Zuweisung bestimmter grünordnerischen Ersatzmaßnahmen und deren notwendigen Korrekturen in der dann zu erarbeitenden Entwurfsplanung.

Plangebietsbezogene Aussagen

Das Ergebnis der vorgenannten Untersuchungsmethode ist in einer Eingriffsbewertungstabelle zusammengefaßt, die beim zuständigen Fachamt (Grünflächenamt) als Teil der fachökologischen Gesamtbewertung vorliegt. Aus dieser Eingriffsbewertungstabelle ist in der Gesamtpunktezahl bei der Differenz aus Bestands- und Konzeptbewertung erkennbar, daß für das Plangebiet Ludwig-Frank-Kaserne ein "Plus" in der Wertebilanz besteht.

Dies bedeutet, daß die Planung mit ihrem städtebaulichen Gesamtkonzept bezogen auf den ökologischen Ausgleich über das gesetzlich geforderte Maß hinausgeht. Auch wenn bestimmte Nutzungs- und Biotopsysteme sich flächenmäßig negativ verändern, sich z. B. die Versiegelungsfläche durch Straßen, Wege, Gebäude erhöht und die Ritzenvegetations-, Dauertrittrasen- und Pflanzungsflächen verringert werden, kann allein dadurch der Ausgleich erzielt werden, daß die Biotopflächen im privaten und öffentlichen Bereich erhöht und erweitert werden. Dabei ist der Einsatz anderer Aufwertungselemente, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Hecken oder Steigerung der Baumqualität noch nicht berücksichtigt. Diese gute Bewertung liegt entscheidend auch darin, daß bei diesem Bebauungsplan der vorhandene, hohe Anteil an Versiegelungsfläche mit geringem Wertepunkt je m², und dem geringen Verlust an Grünbestand im Bereich der weitergenutzten Gebäude parallel des Ulmenweges vorliegt. Des weiteren schlägt der Erhalt eines großen Anteils des Baumbestandes sowie Baumneupflanzungen nicht nur im Straßenraum, sondern auch im Neubaugrün und den neu zu erstellenden Stellplatzflächen positiv zu Buche.

- Biotop und Landschaftsschutz

  Entgegen ursprünglicher Erwartungen sind im Plangebiet erhaltenswerte Biotope, deren Erhalt zwingend ist, nicht vorhanden. Ein kleiner Streifen ehemaliger "Sandvegetation" entlang der Straße "An der Radrennbahn" ist mittlerweile gärtnerisch begrünt.

- Baumbestand

  Bezüglich des vorhandenen Baumbestandes, der in der Planung aufgezeigt und eingearbeitet ist, kann ein bedeutender Anteil erhalten werden. Bäume, die im Baufenster oder direkt im Fahrbahnbereich stehen, müssen entfernt werden; sind aber durch Neupflanzungen ausgleichbar. Fallen solche bestehenden Bäume, besonders Einzelbäume von hoher Qualität, in den Bereich neu zu bauender Tiefgaragen, sind diese Bäume durch bautechnische Maßnahmen zu erhalten.
  Der durch den Straßenbahntunnelbau entstehende Baumverlust im Ulmenweg ist durch Neupflanzungen auszugleichen. Des weiteren sind die Gleiskörper zu begrünen.
  Stehen in neuanzulegenden Stellplatzflächen erhaltenswerte Bäume, sind diese zu erhalten, bzw. ihrer Qualität entsprechend nach dem Begrünungsschlüssel für Stellplätze (Begrünungsordnung für die Innenstadt) zu ergänzen.

Zu b) Klima

Die vorgesehene aufgelockerte bauliche Struktur des Plangebietes sowie die mit diesem neuen Wohngebiet parallel verlaufende Entsiegelung der heute stark befestigten Militärflächen wird die heutige "Wärmespeicherfunktion" dieser Flächen entschärfen, die im Bereich des Sport- und Erholungsgebietes entstehende Kaltluftströmung in Richtung Exerzierplatz nicht behindern und so letztlich zu keiner Verschlechterung, sondern zu einer Verbesserung der klimatischen Situation führen. Dies auch, weil sich auf der Grundlage des ermittelten ökologischen Potentials und den sich daraus ergebenden Ausgleichs-

maßnahmen, wie z.B. eine sehr hohe Zahl von zu pflanzenden Bäumen, Fassaden- und Dachbegrünungen u.a., den für das Klima bedeutsamen ökologischen Rahmenbedingungen besonderes Augenmerk geschenkt wird.

Zu c) Lärm

Für das geplante Wohngebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein privates Büro (Nr. 1070/Mai 1994) durchgeführt (diese kann bei Bedarf beim Stadtplanungsamt eingesehen werden). Zu untersuchen waren alle maßgebenden Lärmemittenten in der Umgebung des Plangebietes unter Berücksichtigung zweier Planungsvarianten im nordöstlichen Bereich (Herzogenriedstraße) unter Einbeziehung einer teilweise 6-geschossigen Bauweise an der Herzogenriedstraße. Ziel der Untersuchung war, die Lärmeinwirkung auf das Plangebiet zu ermitteln.

C.1. Zusammenfassende Bewertung

C.1.1 Verkehrslärm

Wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, liegt das Plangebiet in einem Bereich mit relativ hoher Lärmbelastung. Im "Schallatlas Mannheim-Ludwigshafen" wurde das Gebiet einer Zone zugeordnet, in der der Immissionspegel grob 50 dB(A)-60 dB(A) am Tag aufgrund von Verkehrsbelastungen aus dem Jahr 1971 beträgt. Diese Einschätzung wird durch die Untersuchung bestätigt.

C.1.1.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus mehreren Gründen nicht zu empfehlen. Als Schutz vor den stärksten Lärmquellen, nämlich der Herzogenriedstraße und der DB-Strecke "Östliche Riedbahn", Abschnitt Waldhof-Käfertal, sind sie nur bedingt tauglich.

Eine Lärmschutzwand entlang der Westseite der Herzogenriedstraße bringt zwar Abminderungen in den unteren Geschossen der Bebauung an der Herzogenriedstraße, aber aufgrund des ungünstigen Höhen-/Abstandsverhältnisses Bebauung/Straße ist die Wand für die oberen Geschosse nahezu unwirksam. Eine Lärmschutzwand entlang der Baugebietsgrenze zum DB-Gelände schirmt die Herzogenriedstraße gar nicht und die Östliche Riedbahn (als Hauptlärmquelle des Schienenverkehrslärms) nur unzureichend ab.

Effektiv wäre eine Lärmschutzwand auf der Westseite der Östlichen Riedbahn, was jedoch wahrscheinlich konstruktiv nicht durchführbar ist, da seitliche Sicherheitsabstände zwischen den Gleisen nicht eingehalten werden können.

Der bauliche und finanzielle Aufwand für aktiven Lärmschutz steht in keinem Verhältnis zum Nutzen.

C.1.1.2 Geschlossener Gebäudekomplex an der Herzogenriedstraße

Ein wesentlich wirksamerer Schutz für das Gebiet ist die Ausführung der vorgesehenen geschlossenen Bebauung an der Herzogenriedstraße, die das übrige Gebiet effektiv vor dem Lärm der nordöstlich gelegenen Hauptlärmquelle Herzogenriedstraße und Östliche Riedbahn abschirmt.

Räume, die nicht zum ständigen Aufenthalt gedacht sind, also Küchen, Bäder, Abstellräume usw. sollten auf der Nordseite, Wohn- und Schlafräume dagegen auf der lärmabgewandten Südwestseite angeordnet werden.

Eine Öffnung dieser Bebauung entlang der Herzogenriedstraße (etwa um die klimatische Situation noch mehr zu verbessern) ist aus lärmtechnischer Sicht abzulehnen. Ein Lärmschutzeffekt ist nicht gegeben. Die Untersuchungen haben gezeigt, daß die Beurteilungspegel in der 2. Baureihe bei offener Bebauung um 8-10 dB(A) höher liegen als bei geschlossener Bebauung.

C.1.2 **Sport- und Freizeitlärm**

Die Beurteilungspegel zum Sport- und Freizeitlärm sind, wie bereits erwähnt, stark abhängig von der Tageszeit und der Dauer eines Trainings oder Punktspiels, was eine Beurteilung schwierig macht. Mit den getroffenen Annahmen wurde versucht, eine maximal mögliche Belastung zu simulieren, die in der Paxis wohl eher selten auftreten wird.

Werktags von 8 bis 20 Uhr kann Training oder Schulsport auf den Plätzen ohne Einschränkung durchgeführt werden. Eine Überschreitung des entsprechenden Immissionsrichtwertes findet nicht statt. Nach 20 Uhr dagegen sind geringe Überschreitungen des Immissionsrichtwertes möglich. Daher ist von den zuständigen Fachstellen bzw. den Vereinen zu prüfen, ob der Trainingsbetrieb abends evtl. auf einen Platz zu beschränken ist und ob anstatt des nahe zum Plangebiet liegenden Platzes C ein entfernterer Platz (A oder B) zu bevorzugen ist.

Punktspiele sonntags morgens ab 9 Uhr auf allen Plätzen (außer D) führen zu einer minimalen Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Außenbereich, jedoch nicht an den Gebäuden selbst. Daher bestehen keine Bedenken gegen den Beginn der Spiele frühestens um 9.00 Uhr; ein Beginn um 8 Uhr, wie zur Zeit in den Belegungsplänen vermerkt, führt innerhalb der sonntags geltenden Ruhezeit zu erheblichen Überschreitungen des

entsprechenden Immissionsrichtwertes und sollte daher nicht zugelassen werden. Dies gilt ebenso für das Ende, das auf spätestens 13 Uhr (Beginn der Ruhezeit sonntags nachmittags) festgelegt werden sollte.

C.1.3 **Industrielärm**

Der von Norden und Osten einfallende Industrielärm ist nur gering bzw. kann durch die Festlegung von zulässigen Schalleistungspegeln so gering gehalten werden, daß eine Einhaltung der niedrigen Immissionsrichtwerte gewährleistet wird. Die für ABB ermittelten zulässigen Schalleistungspegel L_W'' = 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 55 dB(A)/m² nachts beziehen sich jedoch nur auf das Plangebiet und nicht auf die um die ABB liegenden bestehenden Wohngebiete. Die tatsächliche Schalleistung der ABB dürfte in der Praxis unter dem hier ermittelten Wert liegen.

Darüber hinaus begünstigt die hauptsächlich vorherrschende Windrichtung aus Südwest die Situation, denn der Industrielärm wird dadurch eher noch abgeschwächt. Die Tatsache, daß von seiten der nördlich und östlich an das Werksgelände der ABB grenzenden Anwohnerschaft nach Aussage der ABB bisher praktisch keine Beschwerden zum Lärm kamen, bestätigt die geringe, nicht als belästigend empfundene Schallabstrahlung des Werkes, die sich mit dem subjektiven Höreindruck vor Ort deckt.

C.1.4 **Polizeihubschrauber/Polizeibetriebshof**

Gegen vereinzelt auftretende Spitzenpegel durch Polizeihubschrauber ist ein effektiver Schallschutz nicht möglich. Jedoch wird schon im Gutachten unter Kapitel 3. Erläuterungen, Unterpunkt 3.4, Fluglärm durch Polizeihubschrauber darauf hingewiesen, daß die Verteilung der relativ wenigen lauten Spitzenpegel über lange Zeiträume durchaus zumutbare Beurteilungspegel

für den Tages- bzw. Nachtzeitraum erwarten läßt. Unabhängig davon wurden im Bebauungsplan auch für die Gebäude die an den Polizeibetriebshof angrenzen, objektgebundene Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Auf Wunsch des Landes wurden vorhandene Anlagen des Polizeibetriebshofes im Grenzbereich zum neuen Wohngebiet entsprechend ihrer Nutzung (z.B. Autowerkstatt, Garagenanlage u.a.) gekennzeichnet. Dies zur generellen Information der Bürger und zur Vermeidung von evtl. Beschwerden künftiger Anwohner, die sich auf mangelnde Informationen zur Sachlage beziehen könnten.

Unmittelbare Belastungen gehen von diesen, durch Hallen abgeschirmte Nutzungen, nicht aus. Auf den sonstigen üblichen Betriebsablauf des Polizeibetriebshofes bestehen keine Einflußmöglichkeiten, sie sind hinzunehmen. In diesem Zusammenhang ist noch einmal darauf hinzuweisen, daß die Stadtentwicklungskonzeption langfristig von einer Verlagerung des Polizeibetriebshofes ausgeht.

C.1.5 Generelle Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung

Bezüglich der Anordnung der ständig bewohnten Räume (Wohn- und Schlafräume) gilt die für die Lärmschutzbebauung ausgesprochene Empfehlung auch für die übrige geplante Bebauung im Gebiet. Die Räume sollten möglichst nach Südwesten ausgerichtet werden, da die Südwestseiten der Gebäude aus lärmtechnischer Sicht und bezüglich der Dauer der Sonneneinstrahlung als günstigste Seiten anzusehen sind. Die gewählte Ausrichtung der Gebäude begünstigt diese Anordnung. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, sollte die Ausrichtung möglichst in Richtung lärmarmer Innenhöfe oder sonstiger lärmarmer Bereiche gewählt werden. In den Randbereichen des Plangebietes, insbesondere am Ulmenweg, ist eine höhere Belästigung durch Verkehrslärm gegenüber den Innenbereichen aufgrund der Lage in der Nähe

stark befahrener Verkehrswege nicht auszuschließen. Gerade am Ulmenweg sind die Möglichkeiten der Lärmminderung auf passiven Schallschutz beschränkt. Aktiver Lärmschutz kommt aus städtbaulichen Gründen nicht in Frage und wäre ineffektiv.

Jedoch zeigen die Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung deutlich, daß im größten Teil des Plangebiets trotz Großstadtlage ein ruhiges Wohnen möglich ist.

Zu d) Luft / Verbrennungsverbot

Für das Plangebiet Ludwig-Frank-Kaserne und die angrenzenden Wohn- u. a. Gebiete besteht eine erhöhte Geruchsbelastung, deren Hauptursache im industriellen und gewerblichen Sektor des Umfeldes liegt. Da auf die entsprechenden Emittenten über den Bebauungsplan keine Einflußnahme möglich ist, das Wohngebiet Ludwig-Frank-Kaserne als Arrondierung bestehender Wohngebiete und zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs notwendig ist, sind auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen in Mannheim diese zwar erhöhten bereits für das vorhandene (Wohn)Umfeld durchaus gängigen Werte auch für das Neubaugebiet zu vertreten.

Unabhängig davon soll zur Vermeidung bzw. Reduzierung zusätzlicher Belastungen aus dem zukünftigen Wohngebiet selbst und unter Berücksichtigung einer möglichen Versorgung mit Fernwärme (Fernwärmevorzugsgebiet) ein Verbrennungsverbot in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies wird auch damit begründet, daß ein solches "eingeschränktes" Verbrennungsverbot, insbesondere bei über mehrere Tage dauernden Inversionswetterlagen, eine große Bedeutung hat, da gerade dann die Quellengruppe "Hausbrand" und "Verkehr" mit ihrer relativ niedrigen Quellenhöhe eine besondere Rolle spielen. So haben verschiedene medizinische Studien ergeben, daß bei Asthmatikern oder Bronchitikern Gesundheitsschäden

schon bei Kurzzeitkonzentrationen (NOS) ab ca. 0,2 mg/cbm auftreten können. Untersuchungen gehen sogar soweit, schon bei einer kurzzeitigen Schadstoffkonzentration von 0,8 mg/cbm eine Beeinträchtigung der Atemwegsfunktionen nicht auszuschließen. Insgesamt sind bei der Beurteilung der Aufnahme eines Verbrennungsverbotes auch die gesamtstädtischen Rahmenbedingungen miteinzubeziehen.
Diese stellen sich wie folgt dar:
Die Landesregierungen sind nach § 49 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) berechtigt, per Rechtsverordnung Gebiete festzusetzen, in denen während austauscharmer Wetterlagen (= Inversionswetterlagen) ein Anwachsen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten ist (Smog). Der Oberrheingraben zählt zu denjenigen deutschen Großlandschaften, in denen es überdurchschnittlich oft zur Ausprägung von Inversionswetterlagen kommt. Bodeninversionen treten dabei an durchschnittlich mehr als 40 % der Beobachtungstermine auf, wobei die Inversionsmächtigkeit in den meisten Fällen zwischen 200 und 500 m erreichen kann. In der o. a. Verordnung kann vorgeschrieben werden, daß in den Gebieten (Smog-Gebieten) ortsveränderliche oder ortsfeste Anlagen nur zu bestimmten Zeiten betrieben oder daß Brennstoffe, die in besonderem Maße Luftverunreinigungen hervorrufen, in Anlagen nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sobald die austauscharme Wetterlage von der zuständigen Behörde bekanntgegeben wird. Zusätzlich sind die Landesregierungen nach § 40 Bundesimmissionsschutzgesetz befugt, durch Rechtsverordnung, Gebiete festzulegen (Smog-Sperrbezirke), in denen während dieser Inversionswetterlagen der Kfz-Verkehr eingeschränkt oder verboten werden muß, um ein Ansteigen der lufthygienischen Belastungen zu vermeiden. Da in Mannheim allein aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und den damit verbundenen Schadstoffimmissionen durch Kraftfahrzeuge und Hausbrand mit überdurchschnittlichen

lufthygienischen Belastungen gerechnet werden muß, erließ Baden-Württemberg 1977 - gestützt auf die o. a. Ermächtigung - eine Smog-Verordnung, in der für das Stadtgebiet von Mannheim ein Smog-Sperrbezirk festgelegt wurde. Daneben spielen aber gerade in der Region Mannheim - Ludwigshafen die Emissionen der Quellengruppe "Industrie und Gewerbe" eine wesentliche Rolle. Dies wird hervorgerufen durch die Größe und Verschiedenartigkeit der Betriebe bzw. Branchen und der sich daraus ergebenden Vielfalt emittierter Stoffe. Um die Belastung der Luft ständig zu überwachen und die Schadstoffemissionen soweit wie möglich zu vermindern, hat das Land zudem damit begonnen, die Luftreinhaltekonzeption für Belastungsgebiete nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu verwirklichen, ohne jedoch die Gemarkung von Mannheim durch Rechtsverordnung als Belastungsgebiet festgesetzt zu haben. Danach sollen in Belastungsgebieten zum einen bestimmte Luftverunreinigungen kontinuierlich gemessen werden, zum anderen sind Emissionskataster zu erstellen. Dieser Intension ist das Land mit der Veröffentlichung der Emissionskataster Mannheim Quellengruppe "Verkehr", "Hausbrand" und "Industrie und Gewerbe" gefolgt.

Die eigentliche Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines Verbrennungsverbotes liefert der § 9 Abs. 1 Nr. 23 des Baugesetzbuches, der es den Gemeinden ermöglicht, in Bebauungsplänen Gebiete festzusetzen, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Dieser Intension ist das Land mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplanes Mannheim (u. a. Emissionskataster, Immissionskataster, Wirkungskataster und Ursachenanalyse) gefolgt.

Zu e) Boden / Wasser

1. Altlasten

Im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen (ganz bzw. teilweise):

L 63/c Kaserne bzw. Grubenverfüllung auf Kasernengelände

L 62/3 Grubenverfüllung

L 63/a Grubenverfüllung

L 63/1 Kaserne

Aufgrund der früheren langjährigen Nutzung des Geländes als Kaserne mit Kfz-Wartung, Kfz-Instandsetzung, Tankstellen etc. bzw. aufgrund aktenkundiger Bodenverunreinigungen für den Bereich der Verdachtsfläche L 63/1 (heutige Nutzung als Parkpalette, früher Turley-Barracks) war grundsätzlich mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Um zu einer Abschätzung des Gefährdungspotentials dieser Verdachtsflächen und der sich ebenfalls dort befindlichen drei älteren Grubenverfüllungen zu gelangen, wurde ein Ingenieurbüro mit umfangreichen Altlastenuntersuchungen beauftragt.

Hinweis:
Auf die Darstellung der umfangreichen Einzelergebnisse der Boden- und Bodenluftuntersuchungen, die bisher durchgeführt wurden, soll an dieser Stelle verzichtet werden. Sie können dem Gutachten entnommen werden, das beim Amt für Baurecht- und Umweltschutz vorliegt.

Zusammenfassende Bewertung der gutachterlichen Untersuchung

Vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung kann eine Einschränkung der Bebaubarkeit aus den bisherigen umfangreichen Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen nicht abgeleitet werden. Derart gravierende Belastungen, die einer künftigen baulichen Nutzung entgegenstehen würden, liegen nicht vor. Über die Frage der Notwendigkeit evtl. Sanierungsmaßnahmen in bestimmten Bereichen kann erst nach Vorliegen der weiteren Untersuchungsergebnisse in den Belastungsschwerpunkten 1, 2, 5, 6 und 7 entschieden werden. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Falls aufgrund der noch durchzuführenden Untersuchungsmaßnahmen ein Sanierungsbedarf festgestellt wird, sind diese Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung durchzuführen.

Hinweis:
Die getroffenen Aussagen beruhen auf der Grundlage der bisher durchgeführten Untersuchungen und des daraus resultierenden Kenntnisstandes. Das Vorkommen zusätzlicher belasteter Flächen, besonders vor dem Hintergrund der Heterogenität und der Überlagerung der verschiedenen Altlastenverdachtsflächen bzw. der Größe des Geländes kann grundsätzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nie mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund zu Tage treten, die den Verdacht auf Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz (Untere Wasser-/Untere Bodenschutzbehörde) zu verständigen. Bei erdgebundenen Arbeiten ist eine örtliche Bauleitung (fachkundiges Ingenieurbüro) einzurichten, die den Erdaushub auf Verunreinigungen hin prüft und für eine fachgerechte Entsorgung zuständig ist. Zur Klärung des Entsorgungsweges sind repräsentative Mischproben zu analysieren.

2. Kampfmittel:

Für das Plangebiet liegt eine Bewertung für Kampfmittel vor. Danach ist aufgrund von Luftbildauswertungen folgendes ausgesagt:

- der Plangebietsbereich wurde bombardiert. Dabei wurde bestehende Bebauung zerstört;
- Bombenblindgänger gibt es vermutlich keine;
- es gab Grabensysteme und Stellungslöcher aber keine Flakstellung.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird bei den im Zuge der Umsetzung erforderlichen Tiefbauarbeiten für das Wohngebiet tätig werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassende Bewertung der UVP (Ergebnis).

Als Ergebnis der UVP zum Plangebiet Ludwig-Frank-Kaserne ist festzuhalten, daß auf der Grundlage der unter Punkt 7 Umweltbeeinflussungen/Umweltverträglichkeit insgesamt getroffenen Ausführungen sowie der/des dazu vorliegenden

- fachlich ökologischen Bewertung (unter Berücksichtigung des § 8 a - c BNatSchG);
- schalltechnischen Untersuchungen (Lärmgutachten);
- Altlastengutachtens;
- fachspezifischen Stellungnahmen zu den einzelnen Prüftatbeständen und soweit möglich, deren weitgehende Berücksichtigung durch die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes

keine Anzeichen für eine wesentliche, das Plangebiet beeinträchtigende Umweltrelevanz bestehen.

Was noch nicht als absolut befriedigend gelöst - aber gegenwärtig nicht anders als unter 5.4 beschrieben, bewältigt werden kann, sind die Auswirkungen vereinzelt auftretender Spitzenpegel durch Polizeihubschrauber auf dem Gelände des Polizeibetriebshofes, gegen die ein effektiver Schallschutz nicht möglich ist. Bei diesem Problem ist allerdings noch einmal darauf hinzuweisen, daß die Verteilung der relativ wenigen

lauten Spitzenpegel über lange Zeiträume durchaus zumutbare Beurteilungspegel für den Tages- bzw. Nachtzeitraum erwarten läßt. Das Angebot der Polizei, hier, soweit möglich, Flüge an andere Orte zu verlagern, ist hier als weiteres positives Element zu betrachten. Insgesamt wird auch das Stadtentwicklungskonzept, das eine Verlagerung des Polizeibetriebshofes mittel- oder langfristig als erforderlich ansieht, bestätigt.
Insgesamt gesehen kann aber dieser Negativaspekt keine Auswirkungen auf die Ausweisung eines Wohngebietes Ludwig-Frank-Kaserne haben. Eine Infragestellung der Errichtung von ca. 700 dringend benötigten Wohnungen plus Studentenwohnungen kann bei der vorgenannten Sachlage nicht ernsthaft erwogen werden.

8. Kinderfreundlichkeitsprüfung

Gemäß Beratungsergebnis des Jugenhilfeausschusses vom 17.12.1992 ist u.a. auch im Rahmen von Bebauungsplanverfahren eine "Kinderfreundlichkeitsprüfung" durchzuführen. Von den dafür zuständigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB), Ämtern und Stellen sind dazu ergänzend zu den bereits im Rahmen der Planung getroffenen Abstimmungen mit den Fachstellen im wesentlichen die nachfolgend genannten, in einer Checkliste zusammengefaßten, Belange themenorientiert abzuarbeiten und evtl. Anregungen und Bedenken einzubringen, die dann in die Abwägung des Bebauungsplanes mit einfließen.

I. Soziale Infrastruktur für Kinder
   1. Kindertagesstätten/Tageseinrichtungen für Kinder
   2. Angebote offener Kinderarbeit
   3. Schulische Versorgung
   4. Beratungsstellen, Einrichtungen der Eltern- und Familienbildung
   5. Gesundheitliche Versorgung der Kinder
   6. Spiel-, Sport-, Freiflächen für Kinder

II. Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder
   7. Wohnungssituation
   8. Wohnumfeld
   9. Gesundheitliche Beeinträchtigungen im Wohnumfeld

III. Verkehrssituation für Kinder
   10. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
   11. Verkehrsregelungen für Kinder
   12. ÖPNV-Verbindungen zu Kinderhorten- und Einrichtungen

Im wesentlichen wurden im Zuge der Kinderfreundlichkeitsprüfung folgende Themen/Fragen behandelt:

I <u>Soziale Infrastruktur für Kinder</u> (Bestandsanalyse)

1. Kindertagesstätten/Tageseinrichtungen für Kinder

Plätze für	0 - 2-jährige:	0
	3 - 6-jährige:	1 Städt. Kindergarten, Ulmenweg 30-32
		1 Ev. Kindergarten, Am Brunnengarten (5 Gruppen)
		1 Ev. Kindergarten, Am Sonnengarten
	7 -12-jährige:	1 Hort an der Käthe-Kollwitz-Schule

Die Anzahl der Kindergarten- und Hortplätze ist nicht ausreichend.

2. Angebote offener Kinderarbeit:
   - erfolgt im Jugendhaus Herzogenried.

3. Schulische Versorgung:
   - Erich-Kästner-Schule und Käthe-Kollwitz-Schule, etwas weiter gelegen die
   - IGHM.
   - In der Käthe-Kollwitz-Schule ist eine Grundschulförderklasse vorhanden, in der Erich-Kästner-Schule eine Kernzeitbetreuung.

4. Beratungsstellen, Eltern- und Familieneinrichtungen:
   Soweit bekannt, sind keine vorhanden.

5. Gesundheitliche Versorgung für Kinder:

medizinische Versorgung:	1 Kinderarzt
	1 Prakt. Arzt
	2 Internisten
	1 Augenarzt
psycho-soz. Versorgung:	0

6. Spiel, Sport und Freiflächen:

Spielplatztypen:	Abenteuerspielplatz und Sandspielplatz Am Brunnengarten Am Weingarten und Sonnengarten im Herzogenried
sonstige Spielflächen:	Schulhof der Käthe-Kollwitz-Schule und IGHM Fußballplatz der Erich-Kästner- und IGHM Brachgelände zwischen Herzogenriedstraße u. Bahngleisen

Anmerkung:

Mit den unter 4.1.1.3 genannten, mit den Fachämtern abgestimmten und neu zu installierenden Gemeinbedarfseinrichtungen Schule/Kindergarten besteht z. B. das unter 1. Kindertagesstätten erwähnte Defizit nicht mehr; die Bilanz wird damit ausgeglichen.

II Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder

Die Bau- und Wohnumfeldstruktur der Ludwig-Frank-Kaserne wird in erster Linie geprägt von in der Regel 4-geschossigen Wohngebäuden in Zeilenbauweise, die klare Orientierungs- und Erschließungsmuster an öffentlichen Straßen und Wegen aufweist. Diese Struktur schafft sichere und angstfreie Räume. Bedingt durch die Lage und Ausrichtung der einzelnen Wohnkomplexe gewährleistet dieses Bebauungsraster auch eine optimale Durchlüftung und Besonnung des Wohngebietes.
Die Gemeinbedarfseinrichtungen liegen zentral in einer Mittelachse, die bei einer Führung der Straßenbahn durch den Ulmenweg auch einen hervorragenden schienengebunden ÖPNV-Anschluß haben wird.
Durch die zentrale Lage von Schule, Kindergärten u. a. ergeben sich so relativ kurze Mutter/Kind und behindertenfreundliche Wegestrecken.

Die im zukünftigen Wohngebiet ausgewiesenen öffentlichen Sand- und Gerätespielplätze reichen nach den Bemessungsrichtlinien des Spielplatzerlasses Baden-Württemberg DIN 18034 größenmäßig aus. Es werden sogar die als Normgröße angeratenen 900 m² brutto überschritten. Der Bolz- oder Kickplatz in Kombination mit einem der Sand- und Gerätespielplätze, östlich innerhalb des Wohngebietes gelegen, hat eine günstige Lage zum größten zusammenhängenden Block an Mietwohnungen auf der Ostseite des Plangebietes. Ein weiterer Sand- und Gerätespielplatz ist zentral gelegen und bietet sich als mitzunutzende Spielfläche für den in unmittelbarer Nachbarschaft ausgewiesenen Kindergarten an. Nach dem

§ 13 (2) LBO und AVO § 18 ist ein Teil der Spielplatzversorgung bedarfsbezogen innerhalb der privaten und gesellschaftlichen mietwohnungsbezogenen Außenanlagen abzudecken.

Als Alternativ-Spielflächen bieten sich innerhalb des Wohngebietes der Pausenhof auf dem Schulgrundstück außerhalb der Unterrichtszeit; bedingt auch die Freiflächen des öffentlichen Grüns; sowie die Spielmöglichkeiten südlich des Ulmenweges an.

Da das neue Wohngebiet als Arrondierung der Neckarstadt-Ost zu betrachten ist, bieten sich in direkter Nachbarschaft die Sport-, Hallen-, Freibadeinrichtungen, das Jugendzentrum und der Herzogenriedpark an.

Alle öffentlichen Spieleinrichtungen innerhalb des Wohngebietes (Nord-Südausdehnung max. 300 m, Ost-Westausdehnung max. 500 m) liegen in der 10-Minutenwegzeit, sind also rasch erreichbar, zumal der Gesetzgeber 450 m für Sand- und Gerätespielplätze und 1.000 m für Bolzplätze als für zumutbare Wegstrecken hält. Selbst für die in der Nachbarschaft vorhandenen Vereinssportanlagen liegt die Entfernung unter 1 km.

Durch diese umfassende Versorgung mit notwendigen kindergerechten Einrichtungen sowie die Grundstruktur des Wohngebietes sind Voraussetzungen geschaffen, die gesundheitliche Beeinträchtigungen durch das und in dem Wohngebiet ausschließen und ein hohes Maß an Sozialverträglichkeit gewährleisten.

III <u>Verkehrssituation für Kinder</u>

Das Plangebiet zeichnet sich durch zahlreiche autoarme Mischflächen (325/326 ER-Bereiche) aus. So sind z. B. die Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Kindergarten, sonstige soziale Einrichtungen in einer ca. 120 m breiten Mittelachse vorgesehen, die von der Straße "An der Radrennbahn" bis zur zukünftigen Straßenbahnhaltestelle Ulmenweg reicht. Diese Mittelachse wird nur von

einer einzigen Mischfläche südlich des Schulgrundstükkes unterbrochen. Diese wiederum wird so an die westlich und östlich angrenzenden Straßen angeschlossen, daß ein direktes Durchfahren und somit ein "Rennbahneffekt" verhindert wird.

Durch weitere Maßnahmen wie
- nur 5,00 m breite Fahrbahnen; evtl. weitere Fahrbahnverengungen im Rahmen von Schulwegplanungen
- 30 km/h im gesamten Wohngebiet;
- das "Draußenhalten" von Verkehr durch teilweise periphäre Verkehrserschließung wie z. B. für die Lärmschutzbebauung am Ostrand des Plangebietes, die von der Herzogenriedstraße angefahren wird;
- zukünftigen günstigen ÖPNV-Anschluß

wird ein hohes Maß an Sicherheit und somit auch Kinderfreundlichkeit erreicht. Insgesamt kann das Straßen- und Wegesystem des Plangebietes Ludwig-Frank-Kaserne als gefahrenschwach betrachtet werden. Begünstigt wird diese Einschätzung dadurch, daß der eigentlich gefahrvolle Fließverkehr das Wohngebiet als Individualverkehr oder als schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr nur tangiert und die Innenbereiche weitgehend durch Mischverkehrsflächen bzw. reine Fußgängerflächen geprägt werden.

Die Verwaltung wird weiterhin bei Gesprächen mit Investoren und Architekten dieses Thema ansprechen, wobei schon heute aus der Erfahrung mit dem Moderatorenverfahren "Im Rott" gesagt werden kann, daß bei Investoren und Architekten eine hohe Sensibilität für diese Fragen vorhanden ist.

Zusammenfassende Bewertung

Im Ergebnis der Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie aus der Gesamtabwägung der vorliegenden Planung ergeben sich beim vorliegenden Bebauungsplan 32/33 keine Versäumnisse/Beeinträchtigungen von Kinderbelangen, die planungsrechtlich relevant wären bzw. über den Bebauungsplan geregelt werden könnten. Allerdings wird bei der Behandlung eines sozial- und bevölkerungspolitisch so wichtigen Themas darauf zu achten sein, daß die durch den Bebauungsplan geschaffenen Möglichkeiten für ein kinderfreundliches Wohnen/Wohnumfeld bei der konkreten Umsetzung der Planung in Kindergärten, Schulen, Erhohlungs- und Spielräume verkehrsberuhigte Bereiche u. a. konsequent genutzt werden.

Weitere Fragen, wie z. B.
- gesundheitliche Versorgung
- Beratungsstellen, Eltern- und Familieneinrichtungen u.a. wären von den zuständigen Fachstellen parallel zu betrachten und soweit möglich, praktikablen Lösungen zuzuführen. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Klärung solcher Fragen nicht.

9. Verringerung der Gebäudeabstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 LBO besteht die rechtliche Möglichkeit, aus besonderen städtebaulichen Gründen geringere Gebäudeabstände als in § 6 Abs. 4 und 5 LBO angegeben, zuzulassen, wenn zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches ein flächensparendes Bauen ermöglicht werden soll. Da beim Wohngebiet Ludwig-Frank-Kaserne diese Voraussetzungen gegeben sind, wurden für kleine Teilbereiche folgende Festsetzung in den Bebnauungsplan aufgenommen:

"Aus städtebaulichen Gründen ist im Baugebiet eine qualifizierte Verdichtung im Sinne eines hochwertigen, gleichzeitig flächensparenden Bauens geplant. Zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs ist deshalb, bei den entspre-

chend gekennzeichneten Baufluchten der Blöcke Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 13, 24a, 24b und 29, eine Verringerung der Abstandsflächen im Baugebiet gemäß § 6 LBO auf 0,4 der Wandhöhe zulässig".

Dies wird wie folgt begründet:
Die im Bebauungsplan 32/33 entsprechend gekennzeichneten Fluchten der Blöcke 2 und 3 liegen in einem zentralen Bereich des Baugebietes Ludwig-Frank-Kaserne, der lediglich durch öffentliche Wege (keine Straßen) gegliedert wird. Dies bedingt, daß private Grundstücke sehr nahe zusammen liegen. Obwohl die Gebäude selbst mehr als ausreichende Abstände zueinander aufweisen und somit die Voraussetzungen für gesundes Wohnen voll gewährleistet sind, ist nicht zu vermeiden, daß die Abstandsflächen in dem genannten Bereich Nachbargrundstücke mit allen negativen rechtlichen Folgen (Baulasten) in Anspruch nehmen. Um dem planerisch zu begegnen, müßten bis zu 8 m tiefe Vorgärten festgesetzt werden. Dies wäre einer unnötigen Zerstückelung der Wohnbauflächen dieser Blocks gleichzusetzen, die dringend in den Innenhöfen benötigt werden, wo sie zur Optimierung des Wohnwerte mehr beitragen können.

Beim Block 10, in unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinbedarfsfläche Schule, sollen unter Berücksichtigung möglichst optimaler Belichtungs- und Durchlüftungsverhältnisse für den dort zu errichtenden Kindergarten, die ebenfalls vorgesehnen Geschoßbauten für weitere soziale und andere Einrichtungen so ausgerichtet werden, daß dieser vorgenannte Anspruch gewährleistet bleibt. Da gleichzeitig eine Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten des Schulgrundstückes unverzichtbar ist, wurde im Interesse der Eindämmung des Flächenverbrauches im Grenzbereich dieser beiden Nutzungen die Abstandsfläche reduziert.

Die Verringerung der Abstandsflächen für die beiden Punkthäuser des Blocks 24 sowie im Flachbaubereich der Blöcke 6 und 13 werden durch die vorhandene Bebauung ursächlich mitbestimmt. Dabei soll durch die Punkthäuser Block 24a und 24b die Möglichkeit gegeben werden, die re-

lativ große, stark versiegelte Fläche des bisherigen Eingangsbereiches der Ludwig-Frank-Kaserne mit einer solchen Neubebauung zu ordnen und zu entsiegeln, Grün anzulegen und somit den Wohnwert dieses Teilbereiches zu erhöhen. Bei den Flachbaubereichen (Bl. 6 und 13) ist festzuhalten, daß sowohl die bestehende Bebauung (Fahrzeughallen auf dem Polizeibetriebshofsgelände) wie auch die dort im Zuge des Bebauungsplanes vorgesehene Neubebauung zweigeschossig ist und somit nennenswerte Beeinträchtigungen bei der Belichtung und Durchlüftung nicht eintreten. Bei einer langfristig angestrebten Verlagerung des Polizeibetriebshofes würde sich die Situation in diesem "Grenzbereich" Wohnen/Polizeibetriebshof ohnehin insoweit verändern, als zukünftig Gebäude einen wesentlich größeren Abstand hätten als dies heute durch den Bestand der Fall ist.

10. Nachrichtliche Aussagen

10.1 Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Die Maßnahme Ludwig-Frank-Kaserne wurde zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg 1994 angemeldet. Dabei wurde ein Förderungsrahmen von 14 Mio DM beantragt. Die Landesfinanzhilfe hieraus würde 7,3 Mio DM betragen.

Das Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg hat mit Schreiben vom 11.04.1994 mitgeteilt, daß die Maßnahme in das Landessanierungsprogramm aufgenommen werden konnte. Mit der förmlichen Bewilligung ist somit in absehbarer Zeit zu rechnen.

10.2 Straßenbahntrasse

Unabhängig davon, daß durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Teilbereich der Straßenbahntrasse B 38/Gartenstadt als Freihaltezone ausgewiesen wird, muß - möglichst parallel - durch die MVG ein eigenes Verfahren nach Personenförderungsgesetz für die Gesamttrasse eingeleitet bzw. die Planung vorbereitet und in Auftrag gegeben werden. Dies einfach deshalb, weil - wie in anderen

Planungsbereichen deutlich wurde - Veränderungen in der Trassenführung z. B. wegen möglicher Probleme bei der Unterfahrung der Bundesbahn - zu erheblichen planerischen Auswirkungen für das Plangebiet sowie in der Folge entsprechenden zeitlichen Verzögerungen führen können (siehe auch 5.1 ÖPNV).

10.3 Denkmalschutz

Obwohl die bestehenden Kasernengebäude nicht in der Denkmalschutzliste des Landes Baden-Württemberg enthalten sind, war durch die untere und obere Denkmalschutzbehörde zu prüfen, ob die Kasernengebäude in die Denkmalschutzliste aufgenommen werden sollen. Von der unteren Denkmalschutzbehörde liegt nach Abstimmung mit der oberen Denkmalschutzbehörde eine Stellungnahme vor, daß diese Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden. Zur Absicherung evtl. archäologischer Fundplätze wurde auf der Grundlage des § 20 DschG folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

"Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vom Beginn aller in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen 15 Werktage zuvor zu unterrichten (§§ 6 und 8 1.1 DschG). Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen."

10.4 Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff BauGB erforderlich.

Im Zuge der anstehenden Grunderwerbsverhandlungen mit dem Bund sind unter Berücksichtigung der Kostenbeteiligung u. a. mit zu behandeln

a) die Räumung des Geländes von nicht benötigtem Baubestand (Hallen, Nebengebäude u. a.),
   sonstigen befestigten Flächen wie Straßen und Wege (hier ist die Lagerung des Bestandes an Natursteinpflaster zu sichern).

b) die Bewertung sowie Nutzungsabsichten sonstiger zu erhaltender Baubestände (Sporthalle, Sanitätsstation, Offizierscasino, Kantine, Parkpalette am Ulmenweg)

c) bereits vorhandene Energieversorgungssysteme (Fernwärmeregelung auf dem Gelände) für die Mannschaftsgebäude u. a.),

d) vorhandene Kanäle, Leitungen, Bunkersysteme,

10.5 Anmerkung zum langfristig angestrebten Teil II

Der sowohl aus städtebaulichen Gründen wie auch im Interesse der Schaffung weiteren Wohnraums eher langfristig beabsichtigte Teil II des Bebauungsplanes Ludwig-Frank-Kaserne kann nur verwirklicht werden, wenn eine Einigung mit dem Land Baden-Württemberg über eine dann erforderliche Verlegung des Polizeibetriebshofes erzielt wird, ein Ersatzgelände vorhanden ist und die Finanzsituation der Stadt dies zuläßt.

11. Abwägung der Belange (§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch)

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurden

a) die Bürger, Träger öffentlicher Belange, Ämter und Stellen gehört, der Bezirksbeirat umfassend informiert;

b) eine UEP/UVP durchgeführt und gutachterlich untermauert;

c) eine Kinderfreundlichkeitsprüfung in das Verfahren eingebunden;

d) die Intensionen der Raumordnung und Landesplanung/des FNP/des MRO und des Freiraumsicherungskonzeptes u. a. beachtet.

Schwerwiegende Bedenken im Sinne einer Infragestellung des neuen Wohngebietes wurden dabei in keinem Falle vorgebracht. Anregungen wurden verfahrensrechtlich behandelt und - wenn möglich - berücksichtigt bzw. - soweit es sich um Ausführungsfragen handelt - an die zuständigen Fachstellen mit der Bitte um weitere Veranlassung weitergegeben.
Auf alle wesentlichen Punkte wurde dabei innerhalb dieser Begründung eingegangen. Alle planungsrelevanten Anregungen und Bedenken wurden in der zur Einholung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Ausschuß für Umwelt und Technik dargelegt.

Im Ergebnis des Verfahrens bleibt somit darauf hinzuweisen, daß aufgrund

a) der Einfügung des Plangebietes in die bestehenden Wohngebietsstrukturen (Arrondierung),
b) der positiven Ausstrahlung des unmittelbaren Wohnumfeldes mit dem
   - Sport- und Erholungsgebiet Grünzug-Nord
   - Erholungs- und Freizeitbereich Herzogenriedpark
c) des vorliegenden UVP-Ergebnisses und den daraus abgeleiteten planungsrechtlichen Festsetzungen und Ausführungsanforderungen

keine negativen Auswirkungen für dieses ehemals militärisch genutzte und stark versiegelte Kasernengelände und dessen Umgebung zu erwarten ist. Es wird im Gegenteil eine eindeutige Verbesserung erreicht.
Des weiteren wird durch die Ausweisung des Wohngebietes Ludwig-Frank-Kaserne ein weiterer Schritt zur Deckung eines dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung getan. Dabei werden unter Berücksichtigung der Belange von Freizeit, Versorgung, Gemeinbedarf, Kultur u.a. auch die Voraussetzungen für eine gute Wohnadresse geschaffen.

Somit ist festzuhalten, daß der Bebauungsplan gem. § 1 Baugesetzbuch

a) sich nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch), sondern im Gegenteil die Maßgabe der Innenentwicklung unter Berücksichtigung ökologischer und bevölkerungspolitischer Gesichtspunkte nutzt;

b) eine geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch) durch Einbindung in die bestehenden umgebenden Wohngebiete dieses Bereiches voll berücksichtigt;

c)/d) der Sicherung bzw. Forderung einer menschenwürdigen Umwelt, von Wohn-, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung (einschl. der Kinder) (§ 1 Abs. 5, 2, 3 Baugesetzbuch) durch die Schaffung neuen Wohnraums sowie deren Folgeeinrichtungen entgegenkommt.

Außerdem berücksichtigt der Bebauungsplan mit seinen Planungsinhalten u. a.

d) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 (5) 1 BauGB),

e) die Wohn-, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen (§ 1 (5) 2, 3 BauGB) sowie die Versorgung der Bevölkerung (§ 1 (5) 8 BauGB),

f) die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes,

g) die Belange des Verkehrs einschl. des ÖPNV,

h) die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und des Klimas (§ 1 (5) 7 BauGB),

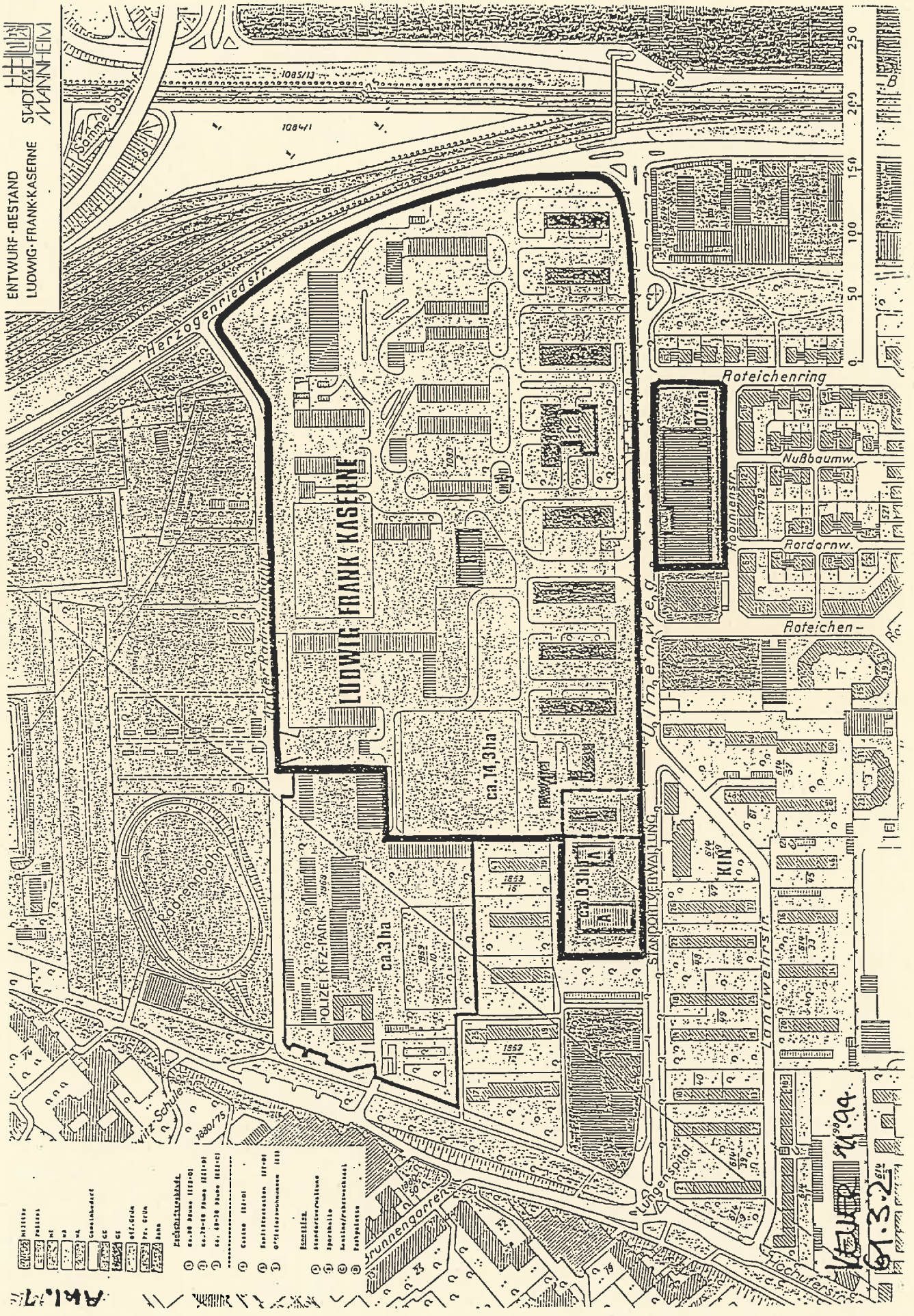
i) die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 (5) 5 BauGB) durch die in dieser Begründung genannten und im Bebauungsplan enthaltenen Aussagen und Festsetzungen.

12. Anlagen

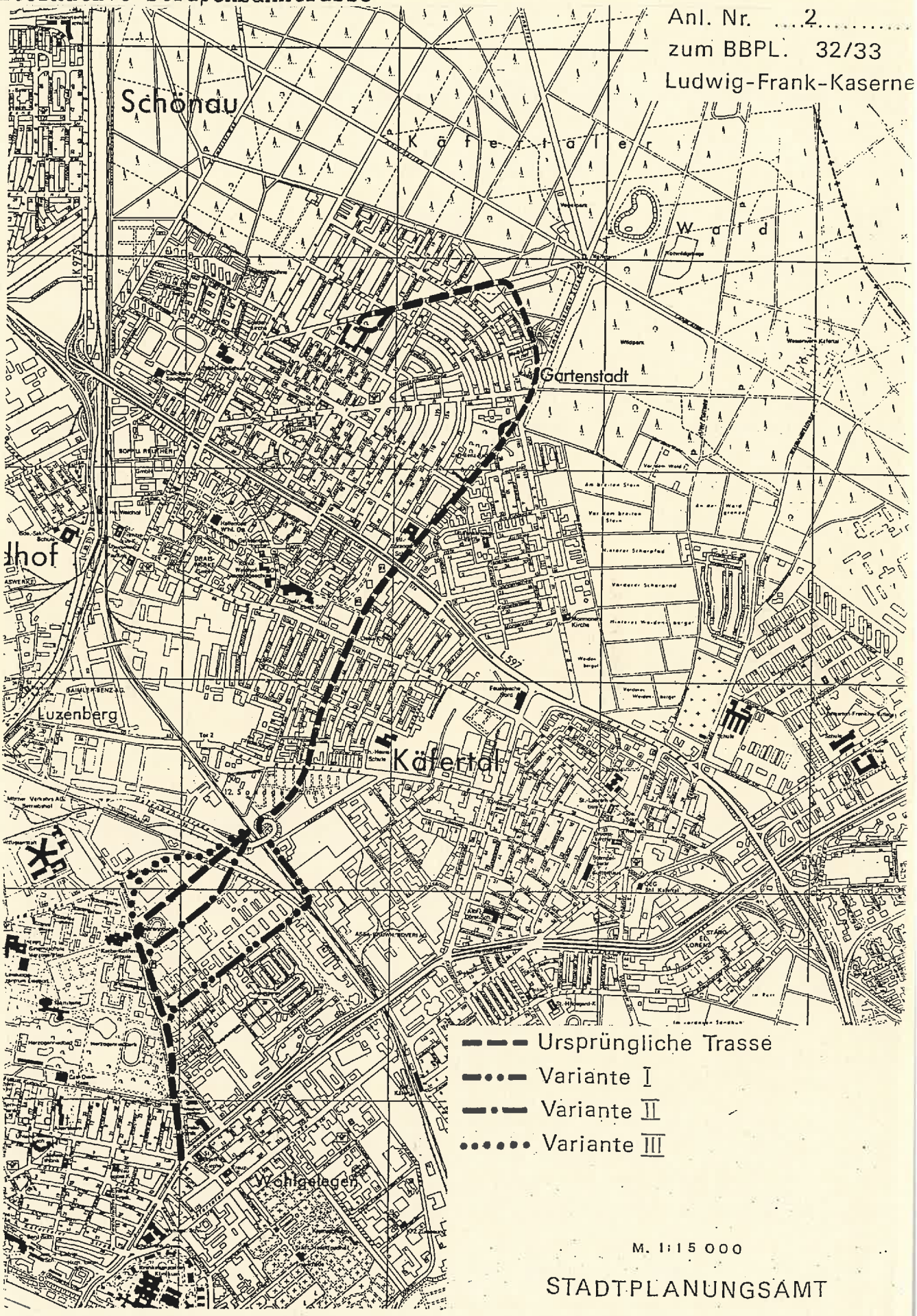
12.1 Übersichtsplan/Bestand
12.2 Alternative Straßenbahntrassen
12.3 Kostenzusammenstellung

20.6.95

12.1 Übersichtsplan/Bestand



12.2 Alternative Straßenbahntrasse



STADTPLANUNGSAMT

ANL.ZUM - PLANUNGS-/MAßNAHMEKONZEPT
- BEBAUUNGSPLAN

PLANGEBIET NR: 32/33
Ludwig-Frank-Kaserne

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

DAT.: 16.05.94

BLATT NR.: 1

NR.	AMT/ STELLE	MASSNAHME	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN			BEMERKUNGEN
			KOSTEN	STÄDT. ANTEIL	BEITRÄGE/ZUSCHÜSSE	
1.	Grünflächenamt	Begrünung öffentlicher Freibereich				Bei Amt 67 liegen keine Kenntnisse bezüglich evtl. Beiträge bzw. Zuschüsse vor.
		1. Verkehrsgrün einschl. Planungs- und Bauleitungskosten sowie Mehrwertsteuer	ca. 660.000,--	ca. 660.000,--		
		2. Öffentliches Grün einschl. Planungs- und Bauleitungskosten sowie Mehrwertsteuer	ca. 970.000,--	ca. 970.000,--		
		Kosten insgesamt:	ca. 1.630.000,--	ca. 1.630.000,--		

STADTPLANUNGSAMT

ANL.ZUM - PLANUNGS-/MAßNAHMEKONZEPT
- BEBAUUNGSPLAN

PLANGEBIET NR: 32/33
Ludwig-Frank-Kaserne

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

DAT.: 16.05.94

BLATT NR.: 2

NR.	AMT/ STELLE	MASSNAHME	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN KOSTEN	STÄDT. ANTEIL	BEITRÄGE/ZUSCHÜSSE	BEMERKUNGEN
						LSP
2.	Tiefbauamt	1. Kanal	ca. 5.600.000,--	ca. 4.844.000,--	ca. 756.000,-	förderfähig: 27 % Zuschuß: 50 %
		2. Straßen und Wege (innere Erschließung)	ca. 9.500.000,--	ca. 6.950.000,--	ca. 2.550.000,-	förderfähig: 5,1 Mio Zuschuß: 50 %
		3. Ulmenweg	ca. 3.500.000,--	ca. 2.550.000,--	ca. 950.000,-	förderfähig: 1,9 Mio Zuschuß: 50 %
		4. Beleuchtung	ca. 500.000,--	ca. 250.000,--	ca. 250.000,-	förderfähig: 0,5 Mio Zuschuß: 50 %
		Kosten insgesamt:	ca. 19.100.000,--	ca. 14.594.000,--	ca. 4.506.000,-	

Anlage 1.1, Seite 56

STADTPLANUNGSAMT

ANL.ZUM - PLANUNGS-/MAßNAHMEKONZEPT
- BEBAUUNGSPLAN

PLANGEBIET NR: 32/33
Ludwig-Frank-Kaserne

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

DAT.: 16.05.94

BLATT NR.: 3

NR.	AMT/ STELLE	MASSNAHME	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN KOSTEN	STÄDT. ANTEIL	BEITRÄGE/ZUSCHÜSSE	BEMERKUNGEN
3.	SMA Stromversorgung Projektierung	Ulmenweg: (X)				Verteiler-schlüssel
		160 m 20 KV-Umlegung (einschl. 2 VM)	ca. 70.000,--	ca. 42.000,-		
		30 m 1 KV-Straßenkreuzung	ca. 5.000,--	ca. 3.000,-		
		10 m 1 KV-Straßenkreuzung	ca. 10.000,--	ca. 6.000,-		Stadt Mannhei 60 %
		Ulmenweg/Herzogenriedstraße: (X)				
		70 m 1 KV-Kabelumlegung (einschl. 2 Straßenkreuzung)	ca. 25.000,--	ca. 15.000,-		SMA 40 %
		An der Radrennbahn:				
		1 St. Verteiler E 024 versetzen (einschl. aller Anschlüsse)	ca. 20.000,--	ca. 12.000,-		(X) siehe Hinweise
	Netzplanung:	Ulmenweg: (X)				
		Umlegung der Gasleitung DN 200 / DN 150 ca. 200,0 m	ca. 220.000,-	ca. 132.000,-		
		Umlegung Gasleitung DN 250 ca. 250,0 m	ca. 240.000,--	ca. 144.000,-		
		Kosten insgesamt:	ca. 590.000,--	ca. 354.000,-		
		Insgesamt:	ca. 21.320.000,-	ca. 16.578.000,-	ca. 4.506.000,--	

Anlage 1.1, Seite 57

HINWEISE

Die mit ⊗ gekennzeichneten Kosten fallen ganz oder teilweise nur dann an, wenn im Ulmenweg größere Straßenumbaumaßnahmen z. B. durch die Straßenbahntrasse zur Gartenstadt oder Auskofferungen der Straße im Zuge verkehrsberuhigender Eingriffe (Mehrzweckbereiche) erfolgen.

Kosten/Finanzierungsmodell:
Die Maßnahme Ludwig-Frank-Kaserne wurde zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg mit einem Förderrahmen von 14,6 Mio. DM angemeldet. Mit Bescheid vom 04.05.1994 hat das Land die Maßnahme mit dem beantragten Förderrahmen und einer Finanzhilfe von 7,3 Mio. DM (50 % des Förderrahmens) bewilligt.

Im Rahmen der Erarbeitung des LSP-Antrags für das Jahresprogramm 1994 wurden die Gesamtkosten der Maßnahme auf rd. 73,4 Mio. DM, die förderfähigen Kosten nach dem LSP auf rd. 54,6 Mio. DM, geschätzt.

In den Gesamtkosten sowie förderfähigen Kosten nach dem LSP ist auch der Grunderwerb enthalten. Ausgehend von einem Bodenwertgutachten des Vermessungsamtes vom 24.05.1993 werden die Grunderwerbskosten voraussichtlich 27,64 Mio. DM betragen, unterstellt, der Bund akzeptiert den vom Vermessungsamt ermittelten Bodenwert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des LSP-Antrags war eine Fläche von ca. 83.000 m² für Wohnbauflächen zu prognostizieren. Ebenfalls ausgehend vom Bodenwertgutachten, das einen erschließungsbeitragsfreien Grundstückswert von 490,-- DM/m² für realistisch ansieht, hätten die Erlöse aus den Grundstücksveräußerungen rd. 40 Mio. DM betragen. Die Differenz aus den förderfähigen Kosten nach dem LSP (54,6 Mio. DM) und dem Erlös aus den Grundstücksveräußerungen (ca. 40 Mio. DM) betrug somit zum Zeitpunkt der Antragstellung rd. 14,6 Mio. DM. Dieser Betrag entspricht den zuwendungsfähigen und durch Einnahmen nicht gedeckten Gesamtkosten, also dem sogenannten Förderrahmen nach dem LSP.

Die Kosten für den LSP-Fortsetzungsantrag 1995 werden jedoch wegen
- der geänderten Planung bezüglich der Wohnbauflächen (u. a. verringerter Grünflächenanteil) und des damit verbundenen möglicherweise höheren Erlöses für den Grunderwerb,
- den reduzierten Kanalbaukosten von 10,0 Mio. DM auf 5,6 Mio. DM,
- dem Sanierungsträgerhonorar für die GBG,
- evt. wegen der Abbruchkosten

u n d

- möglicherweise wegen des Grunderwerbs, sofern bis zum Herbst d. J. bereits Verhandlungen mit dem Bund stattgefunden haben,

fortzuschreiben sein.

Gegenwärtig werden Verhandlungen mit der am 22.03.1994 durch den Gemeinderat zum Sanierungsträger bestellten GBG über die finanzielle Durchführung der Maßnahme geführt.

Die Verhandlungen sind umfangreich, weil neben kaufmännischen Aspekten auch rechtliche Rahmenbedingungen zu beachten sind und insoweit Gespräche mit dem Land zu führen sind.

Ziel wird sein, den städtischen Haushalt - abgesehen von den städtischen Komplementärmittel von 7,3 Mio. DM - durch die Maßnahme nicht zu belasten.

Mittelbeantragung (Haushalt)

Zu 1 Grünflächenamt		
- Verkehrsgrün	Haushalt ab '95 = 0,40 Mio. DM	
	Haushalt ab '99 = 0,26 Mio. DM	
- öffentl. Grün	Haushalt ab '99 = 0,97 Mio. DM	1,63 Mio. DM
Zu 2 Tiefbauamt		
- Kanal	Haushalt ab '95 = 1,00 Mio. DM	
Kanal	Haushalt ab '96 = 4,00 Mio. DM	
Kanal	Haushalt ab '97 = 0,60 Mio. DM	
- Straße	Haushalt ab '96 = 0,27 Mio. DM	
Straße	Haushalt ab '97 = 3,00 Mio. DM	
- Straße	Haushalt ab '98 = 3,00 Mio. DM	
Straße	Haushalt ab '99 = 6,63 Mio. DM	
- Beleuchtung	Haushalt ab '98 = 0,50 Mio. DM	
- Gutachten	Haushalt ab '94 = 0,10 Mio. DM	19,10 Mio. DM

Die vorgenannten Angaben stehen unter dem Vorbehalt, daß die bisherigen Ansätze der bisherigen Finanzplanung bei der Haushaltsaufstellung Berücksichtigung finden.

Erschließungsbeiträge fallen nicht an, da es sich beim Planungsbereich um ein Sanierungsgebiet handelt.

Anlage 1.1, Seite 59