

BEGRÜNDUNG

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN
- BEBAUUNGSPLAN -

Ehemaliges Militärgelände (Gendarmerie
-Kaserne) westlich der Braunschweiger
Allee und nördlich der Lilienthalstraße
in Mannheim-Schönau

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

am 11.12.1990

Öffentliche Bekanntmachung

am

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Planauslegung

vom 2.12.1991 bis 16.12.1991

Bürgerversammlung

am 5.12.1991

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

vom 26.2.1991 bis 12.4.1991

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)

am 4.5.1992

Öffentliche Bekanntmachung

am 8.5.1992

Planauslegung

vom 18.5.1992 bis 19.6.1992

Legende:

1. Flächen/Daten
 - 1.1. Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Gebiete
 - 1.2 Flächenbilanz
 - 1.3 Wohneinheiten/Einwohner

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

3. Planungsinhalte/Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Grünordnungsmaßnahmen
 - 3.3 Verkehrskonzept/Verkehrerschließung

4. Umweltbeeinflussungen
 - 4.1 Klimatische Verhältnisse
 - 4.2 Lufthygienische Situation
 - 4.3 Verbrennungsverbot
 - 4.4 Biotop- und Landschaftsschutz
 - 4.5 Altablagerungen
 - 4.6 Lärmsituation

5. Nachrichtliche Aussagen
 - 5.1.1 Flächennutzungsplan
 - 5.1.2 Bestehende Bebauungspläne
 - 5.1.3 Freileitung, Verkabelung
 - 5.4 Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse

6. Abwägung der Belange/Umweltverträglichkeit

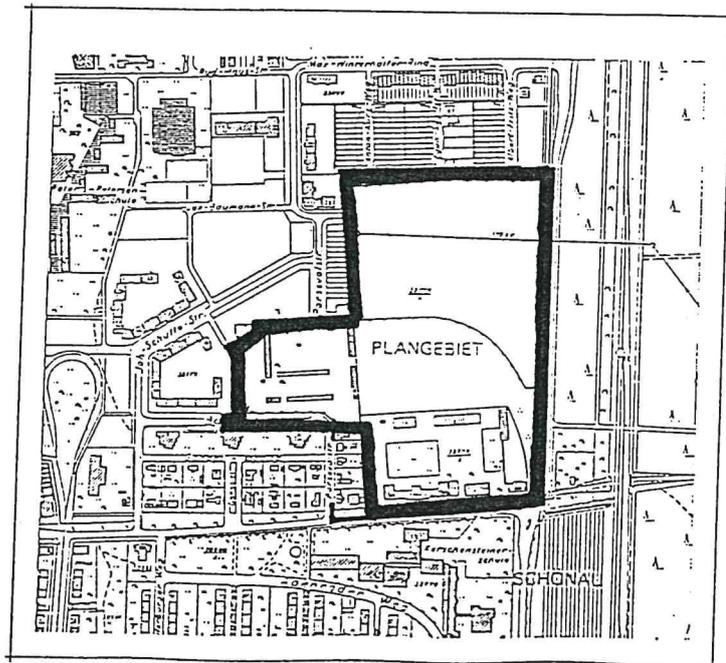
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 55/17 Ib, ehem. Militärgelände (Gendarmerie-Kaserne), westl. der Braunschweiger Allee und nördl. der Lilienthalstraße in Mannheim-Schönau
- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 55/17 Ia -

Sachverhalt:

1. Flächen/Daten

=====

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Gebiete



Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt einen Bereich westlich der Braunschweiger Allee und nördlich der Lilienthalstraße (ehemalige Gendarmerie-Kaserne), der bis 1991 von der US-Armee als Militärgelände genutzt wurde.

An das Plangebiet grenzen, teilweise unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen, im Norden und Westen Wohnbauflächen, im Süden das Gelände der Kerschensteiner Grund- und Hauptschule und im Osten, getrennt durch ein Gleis und die Braunschweiger Allee, Flächen für die Forstwirtschaft, die Bundesbahnstrecke Mannheim - Frankfurt sowie daran anschließend der Käfertaler Wald an.

1.2 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,4 ha.

Davon sind vorgesehen für

a. <u>Wohnbauflächen (s. auch Anmerkungen)</u>	ca. 6,0 ha	ca. 71 %
- Geschoßwohnungsbau = ca. 4,8 ha		
- Flachbau = ca. 1,2 ha		
b. <u>Gemeinbedarfsflächen (Kinderhaus u.a.)</u>	ca. 0,1 ha	ca. 1 %
c. <u>Öffentliche Grünflächen</u>	ca. 0,4 ha	ca. 5 %
d. <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	ca. 1,9 ha	ca. 23 %
<hr/>		
Gesamtfläche	ca. 8,4 ha	100 %

Anmerkungen:

zu 1.2 a.

Es ist festzuhalten, daß in dieser Fläche

- das Gelände für eine "Sammelunterkunft für Asylbewerber" mit ca. 5.600 m², sowie eine noch zu ermittelnde andere Nutzung im Westflügel des Hauptgebäudes der ehemaligen Gendarmeriekaserne mit ca. 830 m², enthalten sind.

1.3 Wohneinheiten (WE)/Einwohnerzahl

1.3.1 Wohneinheiten

1.3.1.1 <u>Geschoßwohnungsbau</u>	ca. 490 WE	ca. 93 %
davon sind beabsichtigt		
- Sozialwohnungen (ca. 170)	ca. 45 %	
- Altenwohnungen (s. Anmerkungen - unten -) (ca. 70)	ca. 15 %	
- gehobener Mietwoh- nungsbau/Eigentums- wohnungen (ca. 245)	ca. 40 %	

1.3.1.2 <u>Flachbau</u>	ca. 35 WE	ca. 7 %
<hr/>		
Gesamt:	ca. 525 WE	100 %

Anmerkungen:

zu 1.3.1.1

Es ist festzuhalten, daß die Zahl der Altenwohnungen letztlich davon abhängig ist, ob und in welchem Umfang eine Rehabilitationseinrichtung für alte Menschen verwirklicht wird. Bei der Gesamtzahl der Geschoßwohnungen wurde von 70 Altenwohnungen (statt sonst möglichen 110) ausgegangen.

Eine (von der Dauer der Zwischennutzung "Sammelunterkunft für Asylbewerber" abhängige) spätere, Wohnnutzung der ehemaligen Kasernengebäude ist bei den angegebenen Wohneinheiten berücksichtigt. Je nach Art der Nutzung können hier bis zu ca. 80 Wohneinheiten entstehen.

1.3.2 Einwohner

Unter Berücksichtigung der Angaben unter 1.3.1 ist im Endzustand der Planung von ca. 1.200 Einwohnern auszugehen.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

=====

Das Plangebiet "ehemalige Gendarmerie-Kaserne Schönau" ist Teil des Wohnungsbauprogrammes der Stadt Mannheim und des Landes Baden-Württemberg. Es dient vorrangig der Deckung eines erheblichen Wohnungsbedarfs der Bevölkerung und ist von daher als dringlich einzustufen.

Die gesamte Fläche soll in notwendiger Ergänzung des weitgehend fertiggestellten Wohngebietes Schönau-Nord-Ost (R.v. Bebauungsplan 55/17 Ia), ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen werden. Dazu gehören auch die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Unter konsequenter Berücksichtigung der Ziele des Wohnungsbauprogrammes ist in erster Linie an Geschößwohnungsbau, mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen (einschl. alten- und behindertengerechter Wohnungen) gedacht, der sich in seiner Höhenentwicklung (überwiegend maximal III + Dachgeschoß) an vorhandene Strukturen der Schönau anpassen soll.

Des weiteren ist sowohl aus städtebaulichen Gründen, wie auch im Interesse eines erwünschten Wohngemenges eine Abrundung bestehender Flachbaubereiche (maximal 2 Geschosse + Dachausbau) am Nord- und Westrand des Neubaugebietes vorgesehen.

Sowohl diese generellen Ziele der Planung wie auch der Standort und die bisherige Nutzung des Plangebietes (als Militärgelände) erfordern im einzelnen u.a.

- im Interesse der zu erreichenden städtebaulichen Einheit von vorhandenem Wohngebiet Schönau-Nord-Ost und Neubaugebiet ("ehemalige Gendarmeriekaserne") eine gestalterisch und funktional möglichst optimale Verknüpfung beider Bereiche;
- die Klärung umweltrelevanter Fragen wie z.B.
 - die Untersuchung und Entsorgung evtl. vorhandener Altablagerungen (Altlastenverdachtsfläche),

- die Prüfung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse,
 - Maßnahmen zum Lärmschutz;
-
- die Verkabelung der vorhandenen 110 kV-Freileitung aus städtebaulichen Gründen.

3. Planungsinhalte/Festsetzungen des Bebauungsplanes
=====

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 55/17 Ia ist in dem vorliegenden Bebauungsplan 55/17Ib als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die damit verfolgte Absicht ist es, die nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungsvielfalt mit Schwerpunkt Wohnen weitgehend zu ermöglichen.

Die gemäß § 4 Abs. 3, (2) (4) und (5) ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen dabei nicht zugelassen werden können, da sowohl die sensible Lage, die Größe und das städtebauliche Grundkonzept des Neubaugebietes solche Nutzungen, mit ihren letztlich nicht mit Sicherheit auszuschließenden Risiken zusätzlicher Belastungen (Geruch, Verkehr, Lärm) entgegensteht.

3.1.1.2 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die für das Plangebiet vorgesehene Fläche für ein Kinderhaus/Kindergarten wird wie folgt begründet:

Der Stadtteil Schönau gilt hinsichtlich der Versorgung mit Kindertagesstätten-Einrichtungen als Engpaßgebiet und ist deshalb besonders zu fördern. Er liegt mit 66,5 % Versorgungsquote erheblich unter dem stadtweiten Durchschnitt von 76,8 %. Z.Z. ist im Max-Winterhalter-Ring ein 2-gruppiger Kindergarten für 50 Kinder im Bau. Diese Maßnahme ist jedoch noch nicht ausreichend.

Für das Neubaugebiet "ehemalige Gendarmeriekaserne" wurde deshalb unter Berücksichtigung der Schönauer Engpaßsituation die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines Kinderhauses zwingend erforderlich. Dieses Kinderhaus soll für eine Kindergartengruppe und vier altersgemischte Gruppen angelegt sein. Damit wird ein Platzangebot für 60 Kindergartenkinder, 10 Hortkinder und 10 Krippenkinder geschaffen werden.

Der neue Standort ist auf die bereits bestehenden Standorte abgestimmt und wird sich somit optimal in das Gesamtversorgungssystem einfügen.

3.1.1.3 Sonstige Nutzungen

Im Interesse sowohl einer umfassenden Information wie auch der Offenlegung von Abwägungsgrundlagen, ist ergänzend zu 3.1.1.1/2 auf folgendes hinzuweisen:

1. Alten- und behindertengerechte Wohnungen

Im Rahmen der Sozialverträglichkeit ist bei neuen Wohngebieten die Einbindung von alten- und behindertengerechten Wohnungen zu einem wichtigen Faktor geworden. Es ist deshalb beabsichtigt

- ca. 70 (bis 100) altengerechte Wohnungen sowie
 - behindertengerechte Wohnungen
- zu erstellen.

Die Zahl der altengerechten Wohnungen ist letztlich auch davon abhängig, ob eine solche Nutzung mit einer Rehabilitationseinrichtung für pflegebedürftige und kranke alte Menschen verbunden wird. Sowohl aus Gründen der Sozialverpflichtung und der angestrebten Nutzungsvielfalt wie auch aus städtebaulichen Gründen wäre eine solche kombinierte Einrichtung nicht nur im Interesse des Stadtteiles Schönau sondern für die Stadt insgesamt eine weitere Bereicherung.

2. Landessammelunterkunft für Asylbewerber

(Zwischennutzung der ehemaligen Kasernengebäude)

- a) Im Bebauungsplan sind die Grundstücke mit den ehemaligen Kasernengebäuden entsprechend der Gesamtausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die damit verfolgte Absicht war und ist es, auch für diesen Bereich die nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungsvielfalt mit Schwerpunkt Wohnen zu ermöglichen.

Die neben einer Wohnnutzung schon zu einem frühen Zeitpunkt des Verfahrens auch vom Bezirksbeirat Schönau eingebrachten weiteren Nutzungsvorschläge für die, wegen ihrer Grundriß- und Raumgestaltung nicht einfach zu belegenden ehemaligen Kasernengebäude, wie z.B. Einrichtungen der Polizei, städtische Ämter, Studentenwohnheim/Wohnungen, Kindergarten bzw. kombinierte Einrichtungen mit behinderten Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen (Spastikerverein) sind gegenwärtig nicht zu verwirklichen. Die Gründe dafür sind unter b) dargelegt. Ausgenommen hiervon ist ein Teil des westlichen Hauptgebäudes.

- b) Unter Obhut des Landes Baden-Württemberg wurde in den ehemaligen Kasernengebäuden eine Sammelunterkunft für 216 Asylbewerber, überwiegend Familien, eingerichtet.

Dabei soll es sich um eine zeitlich begrenzte Zwischennutzung handeln.

Die Nutzungsverträge mit dem Bund sind zunächst auf 5 Jahre abgeschlossen. Für den Zeitraum dieser Zwischennutzung sind folgende planerische Maßnahmen vorgesehen:

- Unter Berücksichtigung von Interessen der Sicherheit, funktionaler Abläufe innerhalb und außerhalb des Geländes der zukünftigen Sammelunterkunft (Verkehrsanbindung des Wohngebietes, Verkehrssicherheit, Verbindung zwischen Wohnunterkünften und Gemeinschaftseinrichtungen u.a.) soll in Abstimmung mit Anwohnern für den Bereich der Sammelunterkunft und den südlichen Verkehrsanschluß an das neue Wohngebiet eine Lösung entsprechend der Anlage 1 angestrebt werden.
- Der in der Anlage 1 dargestellte und im Rahmen eines eigenen Anhörungsverfahrens noch genau zu definierende Bereich des westlichen Hauptgebäudes ist einer anderen Nutzung vorzubehalten, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Einrichtungen für die Sammelunterkunft sind dort nicht zulässig.
- Das Gelände der Sammelunterkunft soll insgesamt eingefriedigt werden.
- Es ist vorgesehen, einen Pförtner- und Sicherheitsdienst rund um die Uhr, auch an Wochenenden einzurichten.
- Es wurde ein Beirat aus Vertretern des Stadtteils Schönau, der Verwaltung, des Regierungspräsidiums u.a. gebildet. Aufgabe dieses Gremiums soll es sein, aktuelle Fragen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Landesunterkunft für Asylbewerber zu beraten und bei anstehenden Problemen sozial verträgliche Lösungen gemeinsam zu entwickeln.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Geschoßzahl soll im Flachbau 2 Geschosse + Dachausbau und im Geschoßbau bis maximal 4 Geschosse + Dachausbau betragen, wobei der Schwerpunkt im Geschoßbau bei 3 Geschossen + Dachausbau liegen wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß den Werten des § 17 (1) BauNVO mit 0,4 vorgesehen.

Die Geschoßflächenzahl ist

- a. im Geschoßbau mit 1,7 und
- b. im Flachbau mit 1,0

festgesetzt.

Der Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Baugesetzbuch hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl (GRZ) um die Flächen der Stellplätze (die gemäß Festsetzung Nr. 6.9 des Bebauungsplanes in wassergebundener Decke auszubilden sind) und Garagen, höchstens jedoch um 0,4, erhöht werden.

Im Geschoßwohnungsbau ist bei geschlossener Bauweise die Erhöhung der im WA-Gebiet ausgewiesenen GRZ auf 0,6 zulässig (§ 17 Abs. 2 BauNVO), wenn

- a. bei traufseitig der Straße verlaufenden Gebäuden eine Gebäudetiefe von maximal 13 m nicht überschritten wird,

- b. für mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen Mietergärten angelegt werden bzw. eine gärtnerische Nutzung erfolgt,
- c. Spielplätze für Kleinkinder (Mutter und Kind) auf den Grundstücken nachgewiesen werden bzw. ein "Quartiersspielplatz" eingerichtet wird, dessen Größe mit dem Grünflächenamt abzustimmen ist.

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosßfläche entsprechend der Zahl notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, höchstens jedoch um 0,6, erhöht werden.

- Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten des im § 17 BauNVO maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden wie folgt städtebaulich begründet:

Das Plangebiet "Ehemalige Gendarmerie-Kaserne-Schönau" erfährt mit

- seiner städtebaulichen Abrundungsfunktion zum bestehenden Wohngebiet Schönau-Nord-Ost im Norden und Westen sowie
- der festgefügte Trasse der Braunschweiger Allee im Osten und der Lilienthalstraße im Süden

eine eindeutige Begrenzung, die sich zusammen mit Einwirkungen des Umfeldes, hier insbesondere die Bundesbahnstrecke Frankfurt/Mannheim (Riedbahn) auf die Struktur des Baugebietes auswirken mußten.

So sind z.B. Verknüpfungen durch vorhandene Straßen weitgehend vorgegeben, neue Verkehrsanschlüsse durch vorhandene Gleise erschwert, die Bebauung sowohl durch den Charakter des bestehenden Baugebietes (z.B. Höhenentwicklung) wie auch die Bundesbahn als Lärmquelle (Lärmschutzbebauung) nicht unbeeinflußt.

Zusammen mit den zu erreichenden Zielen des Wohnungsbauprogramms (möglichst viele Mietwohnungen zu schaffen) sowie dem angestrebten harmonischen städtebaulichen Gestaltungsrahmen mit zentralem Platz, wechselnden Straßenbil-

dern, klaren Raumkanten und abgeschirmten Ruhebereichen, wurde ein bauliches Volumen erforderlich, das in Einzelfällen (Eckbebauung, Parzellierungen) zu den zulässigen Überschreitungen führen kann.

Dies ist städtebaulich vertretbar, weil durch eingeschränkte Baufenster

1. die gewollte bauliche Ordnung gesichert ist,
2. das Verhältnis von Bau- und Freifläche auf das jeweilige Quartier bezogen nach wie vor den angestrebten Wohn- und Erholungswert gewährleistet.

Dies gilt auch für den sozialen Wohnungsbau, auch wenn dort durch die aus Kostengründen zulässige oberirdische Stellplatzerfüllung (statt Tiefgarage) die nutzbaren Grünbereiche geringer ausfallen werden.

Die Überschreitung im Flachbaubereich wird damit begründet, daß die auf der Basis der angegebenen GRZ von 0.4, der Höhe der baulichen Anlagen und der zulässigen Dachneigungen sich ergebende Baumasse einen gestalterischen Rahmen ergibt, der städtebaulich gewollt - und ausreichend abgesichert ist, so daß nun im Interesse der Schaffung von Wohnraum die zulässigen Dachräume (Dachneigungen 35°) ohne ständige Befreiungen vom Maß der baulichen Nutzung, auch für eigenständige Wohnungen, voll ausnutzbar sein sollten.

Diese städtebauliche Absicht wird auch durch Festsetzungen, wie z. B. die Zulassung von Kellergaragen, begleitet, durch die die praktische Umsetzung ohne negative Auswirkungen auf den Wohnwert (evtl. durch Verlust von Freiflächen) ermöglicht werden soll.

Für die Anwendung der §§ 19 Abs. 4 BauNVO sowie 21a Abs. 5 BauNVO sind die im Bebauungsplan umfassend festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (z. B. Überdeckung von Tiefgaragen, Baumpflanzungen pro m² bzw. pro Zahl der Stellplätze, wassergebundene Decken u. a.) als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

3.3 Grünordnungsmaßnahmen

Es ist Ziel der Planung durch Maßnahmen der Grünordnung, die in konkreten zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und im separaten Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ihren rechtlichen Niederschlag finden, die erforderlichen Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen zu schaffen. Dies in allererster Linie durch ein vernünftiges Verhältnis zwischen ausgewiesenen überbaubaren Flächen und Freiflächen, ergänzt durch eine Palette von Einzelregelungen sowohl für den privaten wie auch für den öffentlichen Bereich. Diese sind z.B.

- im öffentlichen Bereich ausgewiesene Grünflächen, die vorwiegend als Spielbereiche (Kickplatz, Gerätespielplatz, Mutter und Kind) genutzt werden sollen. Dazu kommt ein zentraler Kommunikationsbereich. Des weiteren ist im Interesse einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes eine große Zahl an Bäumen im Straßenraum sowie den öffentlichen Grünflächen vorgesehen.
- Auf den privaten Grundstücksflächen wird darüberhinaus u.a. folgendes festgesetzt:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 75 % zu begrünen.

Bei ebenerdigen, offenen Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Baumart und der Baumstandort mit dem Grünflächenamt abzustimmen. Es sind begrünte Pergolen zu errichten. Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Flachdächer, einschließlich die der Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 15 m², sind mindestens zu 80 % ihrer Fläche zu bepflanzen.

3.4 Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist im wesentlichen von drei Punkten aus vorgesehen:

1. Von Osten über die Braunschweiger Allee und den Max-Winterhalter-Ring;

Da hierbei auch bestehende Flachbaubereiche zumindest mitbelastet werden können, ist eine direkte Anbindung von der Braunschweiger Allee an den südlichen Teil des Max-Winterhalter-Rings über die vorhandene Gleisanlage die anzustrebende Lösung. Die Bundesbahn ist aus Sicherheitsgründen allerdings noch nicht bereit, eine weitere Querung dieses Gleises zu genehmigen. Da dieser Verkehrsanschluß von der Verwaltung als äußerst wichtig angesehen wird, wurde die Bundesbahn zu diesem Punkt noch einmal separat gehört. Eine abschließende Stellungnahme von dort liegt allerdings noch nicht vor. Unabhängig davon, wie letztlich die Entscheidung ausfallen wird, ist der Bebauungsplan so ausgelegt, daß nach einer eventuellen Stilllegung dieses Militärgleises bzw. einer positiven Entscheidung der Bundesbahn, ein Straßenverkehrsanschluß an die Braunschweiger Allee erfolgen kann.

2. Von Süden über die Sonderburger Straße/Lilienthalstraße;
3. Von Westen ebenfalls über die Lilienthalstraße, die Johann-Schütte-Straße/Jakob-Baumann-Straße;

Mit diesem letztgenannten Anschluß wäre das neue Wohngebiet, das ja Teil des Gesamtwohngebietes Schönau-Nord-Ost ist, in das vorhandene innere Erschließungssystem dieses Bereiches integriert.

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs ist zu bemerken, daß die Straßenbahndschleife ca. 400 m vom "Zentrum" des neuen Wohngebietsteils entfernt ist. Bushaltestellen befinden sich im Bereich des Max-Winterhalter-Rings/Braunschweiger Allee bzw. der Kreuzung Lilienthalstraße/Sonderburger Straße/Braunschweiger Allee. Zwischen diesen beiden Bushaltestellen eine weitere Haltestelle einzurichten, um so die vom Zentrum aus gesehen 200 m Entfernung zu beiden vorhandenen Haltestellen zu verringern, ist nach Aussage der MVG nicht sinnvoll, so lange das Bahngleis zwischen Braunschweiger Allee und neuem Wohngebiet dort nicht gequert werden kann.

Der innere Erschließungsbereich des neuen Wohngebietsteils wird durch öffentliche Straßen- und Wegesysteme geprägt werden, die so dimensioniert und geführt werden, daß sie Verkehrsberuhigung gewährleisten. Des Weiteren soll ein hoher Anteil an öffentlichen Parkplätzen angeboten werden, wobei die "Parkplatzfläche" in der Mitte des Plangebietes durch eine eigene Gestaltung, auch als Kommunikationsbereich (Stadtteilstadt, Markt u.a.) genutzt werden soll.

Die private Stellplatzverpflichtung soll nur im sozialen Wohnungsbau oberirdisch nachgewiesen werden können. Sonst ist sie vorrangig in Tiefgaragen zu erfüllen, wie dies zum Teil auch im bereits bestehenden umgebenden Wohngebiet der Fall ist.

Auf der Ostseite des Plangebietes wird der vom Bezirksbeirat Schönau schon länger geforderte Geh- und Radweg in das neue Wohngebiet integriert werden. Dieser Rad- und Gehweg ist durch einen begrünten Schutzzaun gegen die Gleisanlagen abzusichern.

4. Umweltbeeinflussungen

=====

4.1 Klimatische Verhältnisse

Schönau zählt zu den Mannheimer Stadtgebieten mit ausgewogenen klimatischen Verhältnissen. Dies läßt sich u.a. auf die umliegenden Kaltluftentstehungsgebiete und das günstige Eigenklima von Bereichen mit Einzelhausbebauung zurückführen. Das Plangebiet selbst ist eine relativ kühle Fläche (Klimatopklasse I, s. Anmerkung S. 16), die an den Ausgleichsraum Sandhofer Wald angrenzt und von relativ warmen Wohngebietsflächen (Klimatopklasse F) mit jedoch geringem Wäreminselanteil umgeben ist. Die Ausgleichswirkung des Geländes der ehemaligen Gendarmeriekaserne selbst ist gering. Durch die trichterförmige Aufweitung des Schönauer Ortsrandes an dieser Stelle zu den östlich gelegenen Freiräumen wird jedoch das lokale Strömungsgeschehen positiv beeinflusst und Frischluftmassen können besser in die Ortslage Schönaus gelangen.

Die aufgrund der Lärmbelastung des Plangebietes und der an die Bundesbahntrasse angrenzenden Wohngebiete vorzunehmende Erhöhung und Verlängerung der vorhandenen Lärmschutzwand sowie die beim Neubaugebiet zu erstellende weitgehend geschlossene Lärmschutzbebauung wirken sich auf das genannte Austauschgeschehen zwischen Schönau-Nord-Ost und dem angrenzenden Waldgebiet aus. Hier ist allerdings bei der Abwägung dem Lärmschutz Vorrang einzuräumen.

Letztlich wird sich aber durch diese Maßnahme wegen der Lage der Schönau am Stadtrand, umgeben von ausgedehnten Ausgleichsflächen, insgesamt keine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse dieses Stadtteils ergeben. Auch eine Beeinträchtigung des städtischen Klimas ist nicht zu erwarten.

Anmerkung:

Die Klimatopklassen A - M sind in einer Klimatopkarte festgelegt, wobei die Klassen K - M den für Mannheim günstigsten Wert darstellen.

4.2 Lufthygienische Situation im Plangebiet

Im Plangebiet kommt es zu keiner Überschreitung der Grenzwerte nach TA-Luft. Die unmittelbare Nähe zur A 6 bewirkt jedoch, daß die NO_2 -Immissionen I 1 und I 2 bis zu 75 % der TA-Luft-Grenzwerte erreichen (Kurz- und Langzeitwerte). Die CO-Immissionen weisen ebenfalls vergleichsweise hohe Werte auf. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, daß bei der Interpretation der TA-Luft Grenzwerte stets beachtet werden müssen, daß sie sich auf das Gauß-Krüger-Netz beziehen (Größe der Rasterfläche 1 km²). Dies erfordert aber zunächst die Umsetzung der gemessenen Immissionswerte auf die jeweilige Rasterfläche, was zur Folge haben kann, daß die derart umgewandelten Werte u.U. niedriger erscheinen, als dies in der Realität der Fall ist. Lt. Untersuchungen können die gemessenen Einzelwerte um den Faktor 1,5 - 2 größer sein, als die flächenbezogenen Jahresmittelwerte. Die Kurzzeitbelastung kann sogar um den Faktor 3 - 5 erhöht sein. Dieser Sachverhalt erlangt während der Inversionswetterlagen große Bedeutung, vor allem, wenn diese über mehrere Tage andauern. Gerade während solcher Wetterlagen ist das geplante nachfolgend unter 4.3 begründete Verbrennungsverbot von großer Bedeutung, da die Emissionen von Hausbrand und Verkehr mit ihrer relativ niedrigen Quellenhöhe eine besondere Rolle spielen.

Darüberhinaus liegt die Schönau im Einflußbereich größerer industrieller Emittenten. Sie weist im westlichen Teil eine sehr hohe, im östlichen Bereich erhöhte bis mittlere Geruchsbelastungen auf. Das Absinken der Belastung im Osten des Stadtteiles ist hier im wesentlichen auf die unmittelbare Nachbarschaft des Sandhofer Waldes zurückzuführen. Besonders von Geruchsimmissionen betroffen wären der Geschoßwohnungsbau ab dem 5. Obergeschoß. Aus diesem Grunde sind im vorliegenden Baugebiet schwerpunktmäßig lediglich 3 Vollgeschosse + Dachausbau ausgewiesen. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes werden in Anpassung an die vorhandene umgebende Höhenentwicklung 4 Vollgeschosse + Dachausbau zugelassen.

Sowohl die hohe Anzahl vorgesehener Bäume im Neubaugebiet, die festgesetzten Grünflächen, wie auch die als Ausgleichsmaßnahme anzustrebende Durchgrünung der der Schönau westlich vorgelagerten Feldflur mit Großgehölzen wird sich auf die Geruchsbelastung positiv auswirken. Dies sowohl durch die Filterwirkung von Baumbeständen, als auch die erhöhte Sauerstoffproduktion gegenüber Ackerflächen.

4.3 Verbrennungsverbot

In den Bebauungsplan wird aus lufthygienischen Gründen ein eingeschränktes Verbrennungsverbot aufgenommen. Das Gebiet wird mit Fernwärme versorgt. Dieses wird wie folgt begründet:

"Die Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung 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 Intention ist das Land mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplanes Mannheim (u.a. Emissionskataster, Immissionskataster, Wirkungskataster und Ursachenanalyse) gefolgt".

Gesamtstädtische Rahmenbedingungen

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 m 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 fest-

gelegt 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 die Verschiedenartigkeit der Betriebe bzw. Branchen und der sich daraus ergebenden Vielfalt emittierter Stoffe. Um die Belastung der Luft ständig zu überwachen und die Schadstoffemissionen so weit 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.

4.4 Biotop- und Landschaftsschutz

Das Biotopvernetzungs-konzept der Stadt Mannheim befindet sich zwar zur Zeit noch in Arbeit, es sollten aber bei Planungsvorhaben die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, künftig die jeweiligen städtischen Entwicklungsbereiche entsprechend ihrem Charakter in ein solches Konzept einzubinden.

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen innerhalb des Wohngebietes können zu wichtigen Trittsteinen im städtischen Biotopverbundsystem entwickelt werden, da auch unter den eingeschränkten Voraussetzungen eines Wohngebietes unterschiedliche Biotopstrukturen von ökologischer Bedeutung geschaffen werden können. Bei der Planung für das neue Wohngebiet wurden deshalb möglichst nahe beieinander liegende Grünflächen eingebunden, auf denen vielfältige Vegetationsstrukturen mit naturnahen Pflanzengesellschaften und extensiv gepflegten Bereichen angelegt werden sollten. Diese Grünflächen haben gegenüber dem verbreiteten sterilen Abstandsgrün neben ihrem ökologischen auch einen höheren ästhetischen Wert und

ermöglichen Naturerfahrung im engeren Wohnbereich. Ein so begrüntes Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Gendarmerie-Kaserne stellt in Verbindung mit den Freiräumen westlich der Schönau und den Gehölzbeständen entlang der Bundesbahnstrecke Mannheim - Frankfurt und (eingeschränkt) dem durch die Barriere von Gleisanlagen und Lärmschutzwand abgeschirmten Sandhofer Wald im künftigen Biotopverbundsystem ein Vernetzungselement dar.

Unabhängig davon ist festzuhalten, daß die Bebauung heutiger Freiräume aus ökologischer Sicht einen Eingriff bedeutet, der im Plangebiet selbst nicht voll ausgeglichen werden kann.

Ersatzmaßnahmen für nicht auszugleichende Eingriffe sind deshalb in der heute wenig gegliederten landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich der Schönau (Gewann Krähenflügel) anzustreben. So würden z.B. landespflegerische Maßnahmen, wie die Anlage von Gehölzstreifen, Streuobstwiesen, extensiv gepflegten Ackerrändern, Grasrändern und Ruderalstreifen, 1 - 2-schürigen Mähwiesen und Straßenbaumpflanzungen, zu einer ökologischen Stabilisierung führen und dabei dem Arten- und Biotopschutz im engeren Sinne dienen. Durch die so erzielte Verbesserung des Landschaftsbildes würde der Erholungswert des vor allem von der Schönauer Bevölkerung als Erholungsfläche genutzten Gebietes wesentlich gesteigert werden können. Bei den aufgezählten Maßnahmen zur Aufwertung der an die Schönau im Westen angrenzenden Feldflur ist sich die Verwaltung bewußt, daß diese nicht allein über Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet "ehemalige Gendarmerie-Kaserne" realisiert werden können, aber letztlich doch einen ersten Anstoß für eine solche Entwicklung liefern würden.

4.5 Altablagerungen (s. auch Anlage 2)

Im Altlastenkataster ist der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des gesamten Areals durch die US-Streitkräfte war mit Bodenverunreinigungen durch Mineralöl, Schmierstoffe und andere grundwassergefährdende Stoffe zu rechnen.

Ein Teil (s. Anlage 2) der Gesamtfläche (hier befanden sich Unterkunftsbaracken, Lagergebäude, Kfz-Abstellplätze) ging nach der Übernahme im Frühjahr 1991 in das Eigentum der Stadt Mannheim über, während der Bereich des eigentlichen Treibstoffumschlags Bundeseigentum ist. Deshalb konnten die Untersuchungen nur in Etappen erfolgen.

Um zu einer Abschätzung des Gefährdungspotentials durch evtl. vorhandene Altlasten im Boden zu kommen, wurde ein Ing.-Büro beauftragt, auf der in der Anlage gekennzeichneten Fläche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Städtische Fläche (Anlage 2 (2))

Insgesamt wurden 49 Kernsondierungen in einem festgelegten Raster, teilweise bis in eine Tiefe von 5 - 6 m, niedergebracht. Bei allen Sondierungen wurde aus dem Tiefenbereich 0 - 1 m und 1 - 2 m und bei Tiefensondierungen aus jedem weiteren Bohrmeter Bodenmischproben entnommen. Aus drei Tiefensondierungen wurde aus 4 m unter Geländeoberkante Boden-Luft entnommen und auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Xylol, Testbenzine) analysiert. Die organoleptische Beurteilung der Bodenproben ergab keinerlei Auffälligkeit, so daß keine Analysen durchgeführt wurden.

In einigen Sondierungen wurden, teilweise bis in ca. 1,8 m Tiefe, Auffüllungen aus Bauschutt, Ziegelbruch, Glas, Schlacken u.a. erbohrt. 7 Proben der Auffüllung wurden auf die Schwermetalle gemäß Klärschlammverordnung analysiert.

Ergebnisse:

In keiner der untersuchten Boden-Luft-Proben waren leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe oder aromatische Kohlenwasserstoffe nachweisbar. Die in der Auffüllung gemessenen Schwermetallkonzentrationen sind insgesamt als sehr niedrig einzustufen. Sie liegen durchweg unter dem Prüfwert (A-Wert) der sogenannten "Holländischen Liste" und sind als unbedenklich einzustufen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen führten somit zu dem Ergebnis, daß an keiner Stelle des Untersuchungsgebietes ein sanierungsbedürftiger Tatbestand vorliegt. An keinem der untersuchten Bodenprobenpunkte waren Belastungen vorhanden, die einen weiteren Handlungsbedarf erforderlich machen. Ein Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden, Luft, Wasser ist nicht gegeben, insbesondere ist eine Gefahr für das Grundwasser nicht zu befürchten. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit besteht für dieses städtische Gelände nicht.

Fläche des Bundes, Teil II (Anlage 2)

Um das Altlastenpotential des Bereiches des eigentlichen Treibstoffumschlags zu erkunden, wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen.

Das untersuchte Gelände ist mit Ausnahme eines ca. 80 x 40 m großen Teilbereichs und einer das Gelände durchlaufenden Straße unbefestigt und mit Gras bewachsen.

Die Befestigung der Teilfläche ist bis zu 0,4 m mächtig und besteht aus einer 0,1 m mächtigen Teerschicht, die von einer ca. 20 - 30 cm mächtigen Schotterlage unterbaut wird.

Insgesamt wurden 124 Rammkernsondierungen teilweise bis in eine Tiefe von bis zu 7 m niedergebracht.

Aus allen Sondierungen wurden nach visueller und organoleptischer Prüfungen Bodenmischproben entnommen und auf Kohlenwasserstoffe untersucht.

Zusätzlich wurden an 49 Sondierungspunkten Bodenluft-Proben entnommen. Die Analyse erfolgte auf CKW, aromatische Kohlenwasserstoffe sowie Testbenzinkomponenten.

Zur Erfassung einer möglichen Grundwasserverunreinigung wurde abstromig auf dem Gelände eine 2"-Grundwassermeßstelle errichtet und auf CKW, aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle analysiert.

Ergebnis der Untersuchung (Teil II des Bundesgeländes, Anlage 2)

Bodenluft:

Die in der Bodenluft ermittelten CKW-Gehalte sind als niedrig, die Gehalte an BTX-Aromaten insgesamt als leicht erhöht einzustufen.

Boden:

Die in den Bodenproben ermittelten Kohlenwasserstoffgehalte liegen meist unterhalb der Nachweisgrenze bzw. sind, wo nachweisbar, als niedrig einzustufen (kleiner bzw. im Bereich des als sogenannte Hintergrundsbelastung angesehenen A-Wertes der Hollandliste).

Lediglich in einer Sondierung (Nr. 84) wurden in einer Tiefe unterhalb 3 m Werte um bzw. über dem B-Wert der Hollandliste angetroffen.

Grundwasser:

Die in der Grundwasserprobe festgestellten Konzentrationen an chlorierten Kohlenwasserstoffen und aromatischen Kohlenwasserstoffen liegen für alle untersuchten Einzelkomponenten unterhalb der Nachweisgrenze. Ebenso konnten keine Kohlenwasserstoffe gemäß DEV H 18 nachgewiesen werden.

Die in der Wasserprobe ermittelten Schwermetallgehalte sind für alle untersuchten Metalle niedrig und liegen im Bereich der Nachweisgrenze.

Eine Verunreinigung der untersuchten Grundwasserproben mit CKW, AKW, Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen liegt demnach nicht vor.

Die im Teil II des Bundesgeländes (Anlage 2) durchgeführten Bodenuntersuchungen führten somit zu dem Ergebnis, daß an keiner Stelle des Untersuchungsgebietes ein sanierungsbedürftiger Tatbestand vorliegt. An keinem der untersuchten Bodenprobepunkte waren Belastungen vorhanden, die einen weiteren Handlungsbedarf erforderlich machen. Ein Gefährdungspotential für die Schutzgüter ist nicht gegeben, insbesondere ist eine Gefahr für das Grundwasser nicht zu befürchten. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit besteht nicht.

Die Nutzung des Geländes durch die US-Streitkräfte hat offensichtlich nicht zu einer Untergrundverunreinigung geführt, die eine Sanierung des Bodens oder des Grundwassers erforderlich macht bzw. einer künftigen baulichen Nutzung des Geländes entgegensteht. Lediglich im Bereich der Sondierung 84 sollte bei einem Bodenaushub von tiefer als 3 m das Bodenmaterial getrennt entsorgt werden.

Fläche des Bundes, Teil III (Anlage 2)

In den Jahren 1987 und 1989 führte ein Ingenieurbüro im Auftrag des Staatl. Hochbauamtes Heidelberg Untersuchungen auf dem Gelände der Gendarmerie-Kaserne (Teil III, Anlage 2) durch.

Hierbei wurden im Bereich der Lagerschuppen im Norden des Geländes in einer ersten Untersuchungskampagne 12 Rammkernsondierungen und in einer anschließenden nochmals 5 Rammkernsondierungen niedergebracht.

Nach Angaben der US-Army lagerten in diesen Schuppen Öle ("Fog-Oil"), Schmierstoffe und evtl. Lösemittel. Somit war dieser Teil des Geländes nördlich der Kfz-Abstellplätze grundsätzlich als Verdachtsbereich zu betrachten.

Die entnommenen Bodenproben wurden auf Mineralölkomponenten, deren Gehalt an polychlorierten Biphenylen und leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe hin analysiert.

Ergebnis der Untersuchungen (Teil III des Bundesgeländes, Anlage 2)

Besonders in dem Bereich zwischen Oberfläche bis 0,5 m Tiefe wurden in einigen Sondierungen Kohlenwasserstoffgehalte bis max. ca. 24,5 g/kg Boden festgestellt (deutliche Überschreitung des Sanierungswertes der Hollandliste).

Grundsätzlich zeigten sich die höchsten Mineralölgehalte in den obersten Bodenproben, während in den darunterliegenden Proben die Gehalte stark abnahmen.

Die Analyse der Bodenproben auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe ergab nur geringe bis sehr geringe Gehalte bzw. Werte unterhalb der Nachweisgrenze, wobei auch hier die höchsten Werte in der Regel im obersten halben Meter zu finden waren.

Die Konzentration an polychlorierten Biphenylen wurden an zwei Proben bestimmt, wobei eine oberflächennahe einen Wert im Bereich des B-Wertes (Prüfwert der Hollandliste) zeigte.

Die Untersuchungen ergaben, daß der Bereich um die Schuppen wahrscheinlich aufgrund der dortigen unsachgemäßen Lagerung von Ölen und Schmierstoffen oberflächennah (0 - 0,5 m) mit umweltgefährdenden Stoffen (Mineralölkomponenten) im Sinne von § 9 Baugesetzbuch belastet ist.

Für dieses Gebiet liegt somit ein sanierungsbedürftiger Tatbestand vor.

Vor einer Bebauung ist das Erdreich bis in eine Tiefe von ca. 0,5 m auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Da es sich nachgewiesenermaßen um eine sehr oberflächliche Verunreinigung handelt, besteht keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser. Ein akuter Handlungsbedarf besteht zwar nicht, dennoch wird die Entsorgung im Rahmen der Räumung des Kasernengeländes erfolgen.

Die betreffende Fläche wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Unabhängig von diesen Untersuchungsergebnissen ist darauf hinzuweisen, daß grundsätzlich das Vorkommen belasteter Bereiche nie mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Daher ist beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten auf Auffälligkeiten im Untergrund zu achten. Sollten solche Auffälligkeiten, die den Verdacht auf Altlasten nahelegen, bemerkt werden, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.6 Lärmbelastungen (s. Anlage 3)

Für das Plangebiet liegt ein Lärmgutachten mit im wesentlichen folgenden Ergebnis vor:

Im Plangebiet sind, sowohl am Tag als auch in der Nacht, die nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) geforderten Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (bei Allgemeinen Wohngebieten) überschritten.

Die Überschreitungen liegen am Tag bei ca. 7,5 dB(A) (vgl. IP 5,6 ca. 62,5 dB(A)) bis 13 dB(A) im Kreuzungsbereich der Lilienthalstraße/Sonderburger Straße/Braunschweiger Allee (Wert 13 dB(A)) mit Ampelzuschlag = 3 dB(A).

Im Tageszeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) sind die Überschreitungen auf den Straßenverkehr zurückzuführen. Da der Straßenverkehrslärm in der Nacht um ca. 10 dB(A) abnimmt, der Lärm der Bahn jedoch gleichhoch bleibt, ist in der Nacht die Bahn für die Überschreitungen maßgebend. Die Überschreitungen liegen bei 10,7 dB(A) bis 16 dB(A).

Bei diesen Werten ist bereits eine ca. 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie Mannheim/Frankfurt (westliche Einführung der Riedbahn) bis zur Lilienthalstraße eingerechnet. Eine Verbesserung der Lärmwerte, ausgehend von der Bahn, kann nur erreicht werden, wenn die Lärmschutzwand um weitere 450 m verlängert wird.

Aus betrieblichen Gründen stimmt die DB jedoch im Rangierbereich einer Lärmschutzwand nicht zu.

Die Verbesserung der Lärmsituation muß somit über den aktiven Schallschutz hinaus durch geeignete Gebäude- und Grundrißanordnungen, in Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern (passiver Schallschutz) erreicht werden. Im Bebauungsplan ist eine Gebäudeanordnung vorgesehen, die durch Ausnutzung der gebäudeeigenen Abschirmung zu einer Pegelminderung an den der Lärmquellen (Bundesbahn, Sonderburger Straße, Lilienthalstraße) abgewandten Gebäudefassaden bzw. in Innenhofbereichen führt. Im gesamten Plangebiet wird aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen in der Bebauungsplanfestsetzung Nr. 5.1 darauf hingewiesen, daß: "Sofern nicht durch Grundrißanordnungen und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung zur Einhaltung der Innengeräuschpegel für Schlafräume und Wohnräume nach VDI 2719 eingehalten werden können, müssen zusätzlich bzw. ausschließlich Schallschutzfenster mit einem ausreichenden Schalldämmmaß nach VDI 2719 eingebaut werden.

Durch die Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der Bundesbahn um ca. 100 m (bis etwa zur verlängerten Achse der Lilienthalstraße) ist bis auf ein Gebäude der ehemaligen Gendarmerie-Kaserne direkt an der Kreuzung Lilienthalstraße/Braunschweiger Allee in allen Fällen die Schallschutzklasse II oder I ausreichend. Da jedoch nach den Verkehrslärmschutzerstattungsrichtlinien mindestens

Fenster einzubauen sind, welche die Schallschutzklasse II aufweisen, ist damit bis auf das östliche ehemalige Kasernengebäude gewährleistet, daß die Neubauten Fenster mit einer ausreichenden Schallschutzklasse erhalten. Für die bereits bestehenden Kasernengebäude ist jedoch noch zu überprüfen, ob die vorhandenen Fenster diesen Anforderungen genügen.

Zur weiteren Verbesserung der Lärmsituation wurde im südlichen Bereich des Plangebietes eine geschlossene Blockrandbebauung planungsrechtlich vorgesehen. Damit erfahren zum einen die aborientierten Gebäudeteile eine wesentliche Verbesserung, zum anderen schützt diese Gebäudeanordnung die dahinterliegenden Wohngebäude und deren Außenbereich. Die damit erzielbare Lärminderung wirkt sich derart aus, daß etwa die Hälfte des Plangebietes schalltechnisch in bzw. unter die Grenzbereiche der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 45 dB(A) in der Nacht und von 55 dB(A) am Tag rückt. Durch diese Planung wird eine erhebliche Verbesserung der Lärmsituation gegenüber der Planung in "offener Bauweise (Zwischennutzung der bestehenden Kasernengebäude als Unterkunft für Asylbewerber)" erreicht.

Eine Lärmschutzwand entlang der Braunschweiger Allee und der Lilienthalstraße ist aus lärmtechnischer- sowie aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

5. Nachrichtliche Aussagen

=====

5.1 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

5.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

In dem am 13.03.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist das Plangebiet zwar als Sonderbaufläche Bund ausgewiesen, dies allerdings nur unter dem Aspekt, daß bei der Aufstellung des FNP nicht abzusehen war, wann dieses Militärgelände frei-

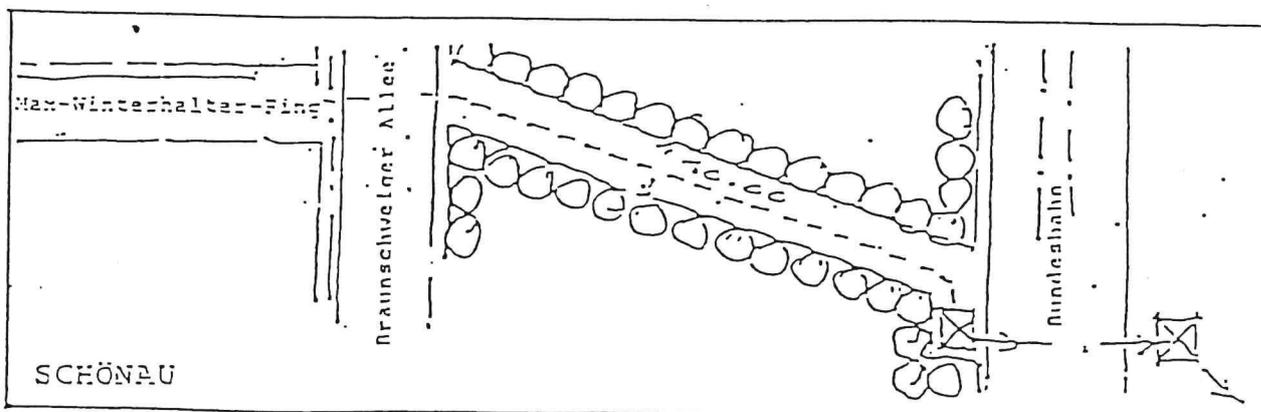
gegeben wird. Im Prinzip entspricht die Ausweisung eines Wohngebietes dem Nutzungskonzept des FNP. Somit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Die Fortschreibung des FNP wird für das Plangebiet die Ausweisung "Wohnbaufläche" enthalten. Hierzu wird auf die Ausnahmvorschrift des § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch/Maßnahmengesetz verwiesen.

5.1.2 Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf 55/17 Ib greift in den Randbereichen teilweise in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 55/17 Ia ein. Damit wird dieser letztgenannte Bebauungsplan entsprechend den neuen Planungsausweisungen (die sich allerdings nicht auf grundsätzliche Planungsinhalte sondern nur auf Grenzkorrekturen beziehen) teilweise geändert.

5.2 Freileitung/Verkabelung

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, die heute über das Plangebiet ehemalige Gendarmerie-Kaserne von Ost nach West verlaufende 110 kV-Freileitung etwas nach Norden zu rücken und zu verkabeln. Dabei soll der heutige Endmast an der Parsevalstraße bis an die Westseite der Riedbahn, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, versetzt werden.



Wegen des dabei notwendigen Eingriffs in den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Forststreifen zwischen Braunschweiger Allee und Bundesbahn wurde auf Antrag der Stadt vom 11.07.1991 bei der Forstdirektion Karlsruhe ein Umwandlungsverfahren mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

"Die Forstdirektion Karlsruhe genehmigt gemäß § 9, Abs. 7 Landeswaldgesetz die Verkabelung einer 110 kV-Leitung auf ca. 70 m Länge im Stadtwald Mannheim, Distrikt II, Abt. 31, sowie den Bau eines Strommastes (neuer Endmast) im Bereich zwischen der Braunschweiger Allee und dem östlichen Riedbahnweg mit einer Waldinanspruchnahme von ca. 0,0750 ha gemäß dem Lageplan.

Die Genehmigung ist mit folgenden Bedingungen und Auflagen verknüpft:

1. Die Genehmigung ist befristet bis zum 01.10.1994.

Begründung:

Gemäß § 9, Abs. 5 des Landeswaldgesetzes für Baden-Württemberg mußte eine angemessene Frist für die Durchführung gesetzt werden. Die Genehmigung erlischt, wenn mit der Maßnahme nicht bis zu diesem Zeitpunkt begonnen wurde.

2. Sofern für die Verkabelung der 110 kV-Leitung und für die Errichtung des neuen Strommastes weitere öffentlich-rechtliche Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, darf mit dem Bau beider Anlagen erst begonnen werden, wenn diese Genehmigungen vorliegen (ein Raumordnungsverfahren ist nach bisheriger Aussage der SMA nicht erforderlich).

Begründung:

Dies mußte verfügt werden, um sicherzustellen, daß der Genehmigungszweck auch erreicht wird.

3. Die Aufhiebsbreite für die Kabelleitung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufhiebsbreiten von über 10 m sind nicht zulässig. Nach Möglichkeit sind Aufhiebsbreiten von 6 m anzustreben.

4. Nach Fertigstellung der Kabeltrasse ist die Leitungsschneise mit standortgerechten Sträuchern im Einvernehmen mit dem Staatlichen Forstamt Weinheim zu bepflanzen. Neu entstandene Waldränder sind ggf. mit standortsgemäßen Bäumen und Waldsträuchern zu unterpflanzen.

Begründung:

Vorstehende Auflagen sind erforderlich, um die nachteiligen Auswirkungen der Genehmigung auf den Wald und die Landschaft sowie den Forstbetrieb möglichst gering zu halten."

5.3 Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse

Nachdem sich das gesamte ca. 8,4 ha große Gelände in öffentlicher Hand befindet (ca. 7 ha Bund, 1,4 ha Stadt) ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. nicht erforderlich.

Kleinere Grenzkorrekturen mit bereits bestehenden Wohnbaugrundstücken am Westrand des Plangebietes wurden von den Eigentümern selbst angeregt und können somit privatrechtlich geregelt werden.

5.4 Grünordnungsplan

Der gemäß § 9 (1) Nrn. 15, 18, 20 und 25 BauGB, sowie § 9 NschG BW erstellte Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

=====

1. Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind/haben Bauleitpläne u.a.

- a. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (4);

- b. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und
- c. eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (5).

Außerdem sollen sie u.a. berücksichtigen,

- d. die Wohn-, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen (5) 2, 3 sowie die Versorgung der Bevölkerung (5) 8,
 - e. die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes,
 - f. die Belange des Verkehrs einschl. des ÖPNV,
 - g. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (5) 5,
 - h. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und des Klimas (5) 7.
2. Im Ergebnis der Abwägung der unter 1. genannten sowie im Rahmen des Verfahrens behandelten öffentlichen und privaten planungsrelevanten Belange kommt die Verwaltung zu der Auffassung, daß
- a. eine gerechte Abwägung dieser öffentlichen und privaten Belange erfolgte;
 - b. nach abschließender Behandlung der unter 1. genannten zu klärenden Voraussetzungen und durch die damit mögliche Verwirklichung der in dieser Begründung formulierten - und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzten Ziele der Planung, nicht nur dieser Bereich, sondern die Schönau insgesamt eine positive Entwicklung und eindeutige städtebauliche Aufwertung erfahren wird.

Im einzelnen wird dies wie folgt begründet:

Zu 1a.:

Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim entwickelt und befindet sich somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Die jetzige Ausweisung des FNP "Sondergebiet Bund" erfolgte lediglich unter dem Zeitaspekt, daß bei der Aufstellung des FNP noch nicht abgesehen werden konnte, wann die Freigabe dieses Militärgeländes möglich sein wird. Der fortgeschriebene FNP wird für das Plangebiet die Ausweisung "Wohnbaufläche" enthalten.

Zu 1b./c./e.:

Geordnete städtebauliche Entwicklung; menschenwürdige Umwelt; Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich der ehemaligen Gendarmeriekaserne ist als konsequente und logische Abwandlung des bestehenden Wohngebietes Schönau-Nord-Ost zu sehen und von daher städtebaulich nicht nur erstrebenswert, sondern erforderlich. Bei dieser Bewertung wurden die Probleme, die mit diesem Plangebiet verbunden sind bzw. sich aus der heutigen Situation ergeben (Altlastenverdachtsfläche, Lärmeinwirkungen, Freileitungsverlegungen, Verkehrsanbindung u.a.) nicht verkannt. Diese sind nach Auffassung der Verwaltung aber nicht so schwerwiegend, daß damit ein Verzicht auf die Ausweisung eines Wohngebiets begründet werden könnte. Die Verwaltung ist im Gegenteil der Auffassung, daß durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen planungsrechtlichen Leitlinien und Festsetzungen trotz nicht gänzlich auszuschlie-

ßender Einwirkungen durch das Umfeld (z.B. Lärm) die Voraussetzungen für ein gesundes, auch vom Wohnwert für Mannheimer Verhältnisse überdurchschnittliches Wohnen getroffen worden sind.

Im Vergleich der im Rahmen des Wohnungsbauprogramms zur Verwirklichung vorgesehenen Gebiete, von denen bedingt durch die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet, keines als unproblematisch anzusehen war und ist (einige sogar gegenwärtig nicht verwirklicht werden können) gehört das Gelände der ehemaligen Gendarmerie-Kaserne zu denen, die letztlich ohne größere Bedenken zu realisieren sind. Dies deshalb, weil vorhandene Restriktionen beseitigt bzw. entscheidend gemindert werden können und die Schließung der "Baulücke" ehemalige Gendarmerie-Kaserne letztlich keine schlechtere, sondern durch die Lärmschutzbebauung, die begrünten Innenbereiche und anderes, günstigere Wohnbedingungen als in anderen Randbereichen der Schönau zur Folge hat.

Zu 1d.:

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

Im Plangebiet ehemalige Gendarmeriekaserne werden der Stadt letztlich ca. 6 ha für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen (siehe auch Ziffer 1.2).

Unter Berücksichtigung des Ziels des Wohnungsbauprogramms des Landes und der Stadt, dem dringenden Wohnbedarf zu entsprechen, ist in erster Linie Geschoßwohnungsbau (ca. 490 WE) vorgesehen. Dabei sollen im Interesse eines ausgewogenen Wohngemenges Sozialwohnungen einschl. behindertengerechter Wohnungen (ca. 170 WE), Altenwohnungen (ca. 70 WE, siehe auch Ziffer

1.3.1) sowie Wohnungen des gehobenen Mietwohnungsbau-
es und Eigentumswohnungen entstehen. Darüberhinaus
sollen ca. 35 Reihen-/Doppelhäuser u.a. errichtet
werden.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
verfolgt die Verwaltung insgesamt die Absicht, in
Ergänzung der im bestehenden Wohngebiet vorhandenen
sozialen- und Versorgungseinrichtungen auch für das
vorliegende Wohngebiet die gemäß § 4 BauNVO zuläs-
sige Nutzungsvielfalt zu ermöglichen. Im Plangebiet
selbst, soll des weiteren zur Deckung des in der
Schönau vorhandenen Bedarfs ein Kinderhaus/Kindergar-
ten errichtet werden.

Zu 1f.:

Verkehr einschl. ÖPNV

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das vorhan-
dene Straßennetz ist über vier Anschlüsse, von Osten
über die Braunschweiger Allee, von Süden über die Li-
lienthalstraße und von Westen und Norden über das be-
stehende Wohngebiet Schönau-Nord-Ost vorgesehen.
Bedingt durch das bestehende Militärgleis nach Sand-
hofen sind Verkehrsanschlüsse an die Braunschweiger
Allee allerdings nur noch in Ausnahmefällen als
schienengleiche Bahnübergänge zulässig. Es wird der-
zeit von seiten der Stadt versucht, von der Bundes-
bahn eine solche Ausnahmegenehmigung für das neue
Wohngebiet zu erhalten. Damit sollen nicht auszu-
schließende Belastungen für das nördlich angrenzende
Flachbaugebiet von Schönau-Nord-Ost durch den Ziel-
und Quellverkehr des Neubaugebietes so gering wie
möglich gehalten werden. Unabhängig davon wie die
Entscheidung der Bundesbahn ausfallen wird, wird die-
ser Verkehrsanschluß an die Braunschweiger Allee im
Bebauungsplan ausgewiesen. Damit kann

a. bei einer entsprechend positiven Entscheidung der Bundesbahn bzw.

b. einem möglichen Fortfall des Militärgleises,

dieser Anschluß unverzüglich hergestellt werden.

Der innere Erschließungsbereich des neuen Wohngebietes wird durch ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen- und Wegesysteme geprägt werden, die in ihrer Linienführung Verkehrsberuhigung gewährleisten sollen.

Zu 1g.:

Denkmalschutz

Die bestehenden Kasernengebäude sind in der Denkmalschutzliste des Landesdenkmalamtes nicht enthalten. Unabhängig davon wurde bezüglich der Bewertung dieser Kasernengebäude bereits zu einem frühen Zeitpunkt des Verfahrens die Untere und Obere Denkmalschutzbehörde eingeschaltet und von diesen Stellen eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Das Ergebnis war zunächst, daß eine Schützwürdigkeit nach dem Denkmalschutzgesetz nicht gegeben ist.

Nunmehr weist das Landesdenkmalamt darauf hin, daß die Schützwürdigkeit noch einmal überprüft werden soll.

Da eine Entscheidung nur auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes getroffen werden kann, wird das Bebauungsplanverfahren von dieser Frage nicht berührt.

Die Ziele der Planung sind auch durch eine Aufnahme der Kasernengebäude in die Liste der Kulturdenkmale nicht gefährdet.

Zu 1h.:

Umwelt-, Naturschutz, Klima

Die aufgrund des Ergebnisses der Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführte kommunale (= in das Bebauungsplanverfahren integrierte) Umweltverträglichkeitsprüfung ergab für die Schutzgüter Boden, Luft und Wasser keine Gefährdung durch die vorliegende Planung.

Im einzelnen sind zu den UVP-relevanten Themen abschließend folgende Bewertungen zu treffen:

Lärmsituation/Lärminderung

Die zentrale Lage Mannheims in der Region, seine Bedeutung als Verkehrsknoten in der Bundesrepublik und die steigende Aufwertung dieser Rolle im werdenden Europa erfordern optimale Verkehrsanbindungen in alle Richtungen. Bei allen damit verbundenen positiven, wirtschaftlichen und anderen Auswirkungen hat dies auch zur Folge, daß Mannheim von hoch belasteten, überregionalen Autobahnen und Bundesbahnstrecken berührt wird, deren Lärmeinwirkungen auf das Stadtgebiet entsprechend groß sind. Auch im Stadtgebiet selbst gibt es stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, die der Erschließung der dringend erforderlichen Wohngebiete, der Arbeitsstätten und Freizeiteinrichtungen, aber auch der Verknüpfung zwischen den Siedlungs- bzw. Wirtschaftsräumen innerhalb und außerhalb der Region Rhein-Neckar dienen. Die auf Mannheimer Gemarkung verlaufenden Bundesbahnstrecken erzeugen Lärmbelastungen, die sich insbesondere in der Nacht kritisch auswirken, da zu dieser Zeit die Streckenbelastung durch Güterzüge besonders hoch ist. Von all diesen Verkehrswegen gehen Lärmimmissionen aus, die das Stadtgebiet flächenhaft beschallen. In Bereichen, in denen durch aktive Schallschutzmaßnahmen eine Verbesserung der Lärmsituation erzielt werden kann, hat die Stadt Mannheim auf der Grundlage eines eigenen

Lärmschutzprogrammes die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. -wällen durchgeführt bzw. noch geplant. In Bereichen, in denen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen machbar sind, wird bzw. wurde der Einbau schalldämmender Fenster gefordert. Wie aus der Untersuchung zum Lärmschutzprogramm der Stadt Mannheim hervorgeht, werden aufgrund der durch das Verkehrsaufkommen verursachten Geräuschbelastung fast im gesamten Stadtgebiet von Mannheim die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Durch die allgemeine Verkehrszunahme in den letzten Jahren, ist die Lärmbelastung in Mannheim noch weiter angestiegen.

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum muß diese "Vorbelastung" berücksichtigt, und mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Dies geschieht, soweit technisch möglich und vertretbar, mit aktiven Schallschutzmaßnahmen. Sollte dies nicht möglich sein, muß die erforderliche Wohnruhe mit passiven Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden.

Für das vorliegende Plangebiet ist lt. Lärmgutachten die Voraussetzung für eine Lärminderung, daß die vorhandene Lärmschutzwand entlang der Bundesbahnstrecke Mannheim - Frankfurt wie vorgesehen etwa bis zur Lilienthalstraße verlängert - und um einen Meter erhöht wird. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme ist allerdings noch nicht ausreichend. Es sind deshalb die vorgesehene lärmabschirmende Randbebauung entlang der Braunschweiger Allee - sowie die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf der dem Lärm abgewandten Seite weitere erforderliche (objektgebundene) Maßnahmen. Dieses Ziel wird durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert:

In dem geplanten Wohngebiet sind auf den mit gekennzeichneten Grundstücken auf der den Hauptlärmquellen (Bahnanlagen der DB, Sonderburger Straße, Braunschweiger Allee, Lilienthalstraße) zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten

aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm (Straße und Schiene), gemäß § 9 Abs. 1, 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziff. 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

Obwohl dies keine Forderung des Lärmgutachten ist, hat die Verwaltung (im Benehmen mit dem Bezirksbeirat) weitere Möglichkeiten einer Lärminderung geprüft und in der Folge im Eckbereich Bromberger Baumgang/Lilienthalstraße die planungsrechtliche Möglichkeit für eine geschlossene Bebauung geschaffen, die allerdings erst verwirklicht werden kann, wenn statt der heutigen Zwischennutzung als "Sammelunterkunft für Asylbewerber" eine allgemeine Wohnnutzung erfolgt. Damit würde eine weitere Verbesserung der Wohnsituation erreicht.

Verdachtsflächen nach Altlastenkataster

Da es sich bei dem Plangebiet lt. Altlastenkataster um eine Altlastenverdachtsfläche handelt, wurden für die Flächen I (städtisch) und II (Bundesrepublik, s. Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan) Gutachten in Auftrag gegeben. Danach ist für diese Flächen ein Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden, Luft und Wasser nicht gegeben.

Für die Fläche III (Bundesrepublik, s. Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan) wurden bereits 1987/1989 im Auftrag des Staatlichen Hochbauamtes Heidelberg Untersuchungen durchgeführt. Danach ist ein im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete Bereiche oberflächennah (0 - 0,5 m) mit umweltgefährdenden Stoffen (Mineralölkomponenten) im Sinne von § 9 Baugesetzbuch belastet. Vor einer Bebauung ist deshalb das Erdreich bis in eine Tiefe von ca. 0,5 m auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die zuständigen Fachstellen wurden darüber informiert. Die notwendige Entsorgung wird im Rahmen der Räumung des Geländes erfolgen.

Da es sich nachgewiesenermaßen um eine sehr oberflächliche Verunreinigung handelt, besteht keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser.

Klimatische Verhältnisse

Der Bewertung der klimatischen Verhältnisse liegt eine Klimatopkarte zugrunde. Danach ist sowohl durch die Lage des Stadtteiles Schönau am Stadtrand, umgeben von ausgedehnten Ausgleichsflächen, wie auch die teilweise Öffnung der vorgesehenen Lärmschutzbebauung des Neubaugebietes, gewährleistet, daß die Neubebauung keinen relevanten Negativeinfluß auf die klimatischen Verhältnisse dieses Stadtteiles haben wird. Eine Beeinträchtigung des städtischen Klimas ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Lufthygienische Situation/Geruchsbelastung

Durch die Festsetzung eines Verbrennungsverbotes und die damit verbundene Versorgung des Neubaugebietes mit Fernwärme werden entscheidende Maßnahmen zur Minderung zusätzlicher Belastungen getroffen. Da sich die Geruchsemissionen, insbesondere ab dem 5. Geschosß auswirken, ist die Höhe der baulichen Anlagen überwiegend auf 3 Geschosse + ausgebautem Dachgeschoß begrenzt. Letztlich ist in diesem Zusammenhang aber darauf hinzuweisen, daß sowohl durch die Nachbarschaft des Sandhofer Waldes die Geruchsbelastung im Bereich des Plangebietes absinkt, wie auch durch getroffene planerische Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Grüninseln u.a. sowie anzustrebende Ausgleichsmaßnahmen im westlichen Bereich der Schönau Filterwirkungen erzielt werden, die sich letztendlich positiv auswirken werden.

Biotop- und Landschaftsschutz

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes bedingt zwangsläufig Freiflächenverluste. Unabhängig davon sind im vorliegenden Bebauungsplan umfassende Grünfestsetzungen getroffen, die den ökologischen Aspekten in hohem Maße Rechnung tragen sollen. Diese beinhalten öffentliche Grünflächen, eine große Zahl zu pflanzender Bäume, Festlegungen zu privaten Grünflächen sowie Aussagen zum zu erhaltenden Baumbestand u.a.. Somit wird dieses durchgrünte neue Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Gendarmerie-Kaserne letztlich auch Vernetzungsfunktionen zwischen den Freiräumen westlich der Schönau und den Gehölzbeständen entlang der Bundesbahnlinie Mannheim - Frankfurt übernehmen. Damit werden die planerischen Möglichkeiten konkret umgesetzt, die sich bei Beibehaltung des eigentlichen Planungszieles, nämlich der Schaffung eines Wohngebietes realisieren lassen.

Verkabelung der vorhandenen 110-kV-Freileitung/neuer Endmast außerhalb des Geltungsbereiches

Die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Verkabelung der bestehenden 110-kV-Freileitung ist zwischen Verwaltung und SMA abgestimmt und wird erfolgen. Ein Raumordnungsverfahren ist aus gegenwärtiger Sicht der SMA im vorliegenden Fall nicht erforderlich, weil nur öffentliche Flächen betroffen sind.

Das wegen des Eingriffs in den Forst außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführte Umwandlungsverfahren (S. 25) ist mit einer Genehmigung durch die Forstverwaltung Karlsruhe positiv abgeschlossen worden. Damit wird der in diesem Forst vorgenommene Eingriff, in Abwägung mit den Zielen des Bebauungsplanes wegen des Wohngebietes eine Verkabelung der Freileitung anzustreben, auch von der Fachbehörde als vertretbar angesehen.

Ergänzende Abwägung

Die im Plangebiet eingerichtete "Landessammelunterkunft für Asylbewerber" ist nur insofern Teil der Abwägung dieses Bebauungsplanes, als sich für die Zeit dieser Nutzung gewisse Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben können. So ist z.B. im Interesse funktionaler Abläufe und aus Sicherheitsgründen (s. auch S. 8) daran gedacht, den südlichen Straßenanschluß des Wohngebietes an die Lilienthalstraße zunächst an die Westseite der Kasernengebäude zu legen (Anlage 1). Dagegen wurden auch von den unmittelbaren Anliegern (Parsevalstraße 2 - 10) weder im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung noch im Zuge des Anhörungsverfahrens zur Nutzung der Kasernengebäude durch das Amt für Baurecht und Umweltschutz Einwendungen vorgebracht. Es wurde lediglich auf die Einhaltung folgender Punkte verwiesen:

1. Der an der Rückseite der Grundstücke Parsevalstraße 2 - 10 heute bestehende Grünstreifen soll als Pufferzone zur provisorischen Straße verbleiben.
2. Der heute vorhandene Zaun sollte ebenfalls verbleiben und eingegrünt werden.
3. Die Zusage der Verwaltung, daß der Westteil des Hauptgebäudes der ehemaligen Kaserne nicht als Sammelunterkunft genutzt - sondern einer anderen Nutzung zugeführt wird, ist einzuhalten.

Diesen Anregungen bzw. Zusagen kann und wird entsprochen werden.

Neben der o.g. Zwischenlösung des südlichen Straßenanschlusses ist des weiteren darauf hinzuweisen, daß die nach dem Bebauungsplan mögliche bauliche Schließung des Eckbereiches Braunschweiger Allee/Lilienthalstraße wegen der gegenwärtigen Nutzung als "Sammelunterkunft für Asylbewerber" erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Da das Lärmgutachten genau diese Situation berücksichtigt und die objektgebundenen Lärmschutzmaßnahmen für das gesamte neue Wohngebiet danach ausrichtet, ist dies vertretbar.

7. Kostenzusammenstellung (Anlage A)

=====

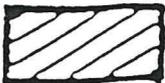
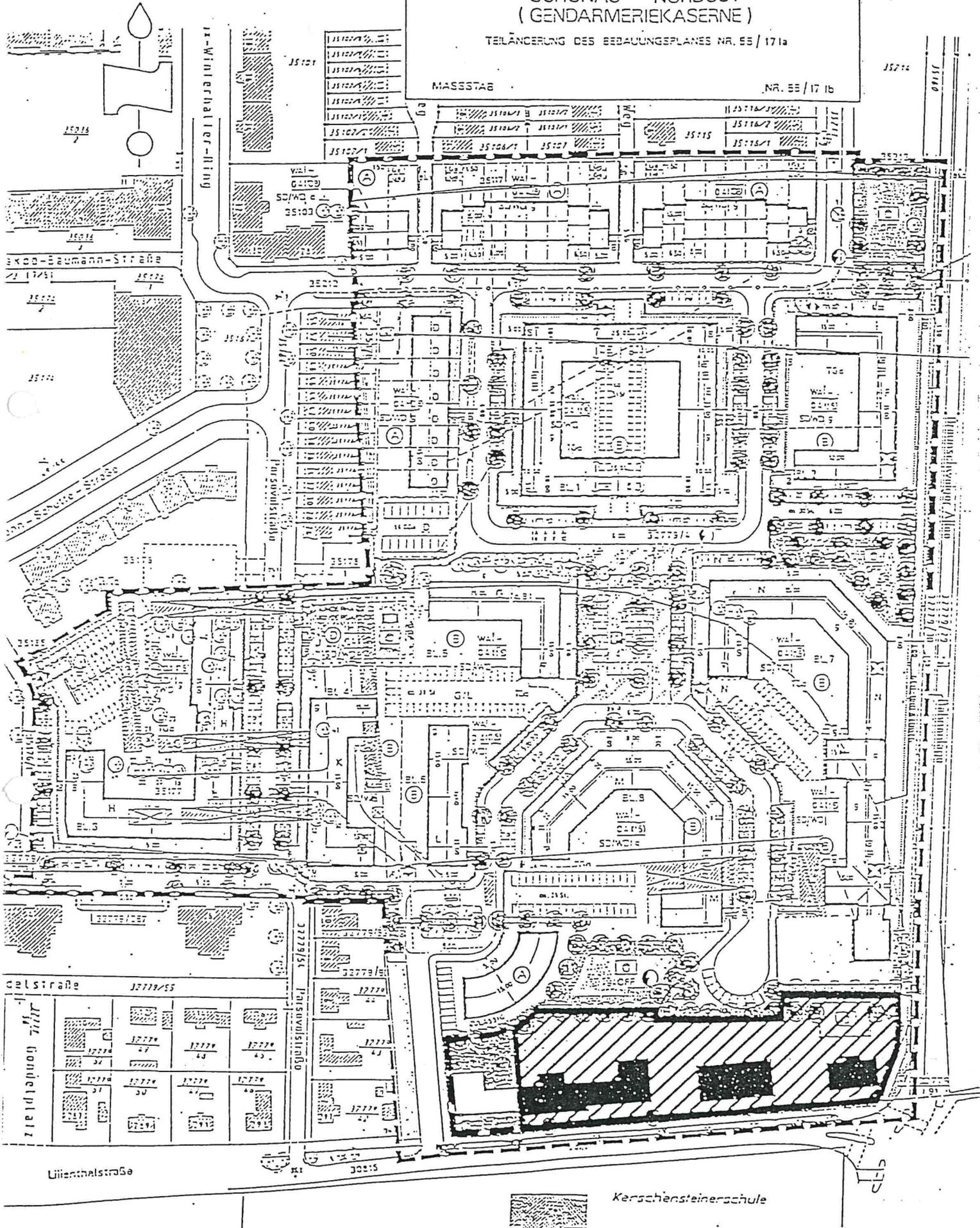


EHEMALIGES MILITÄRGELÄNDE
SCHÖNAU - NORDOST
(GENDARMERIEKASERNE)

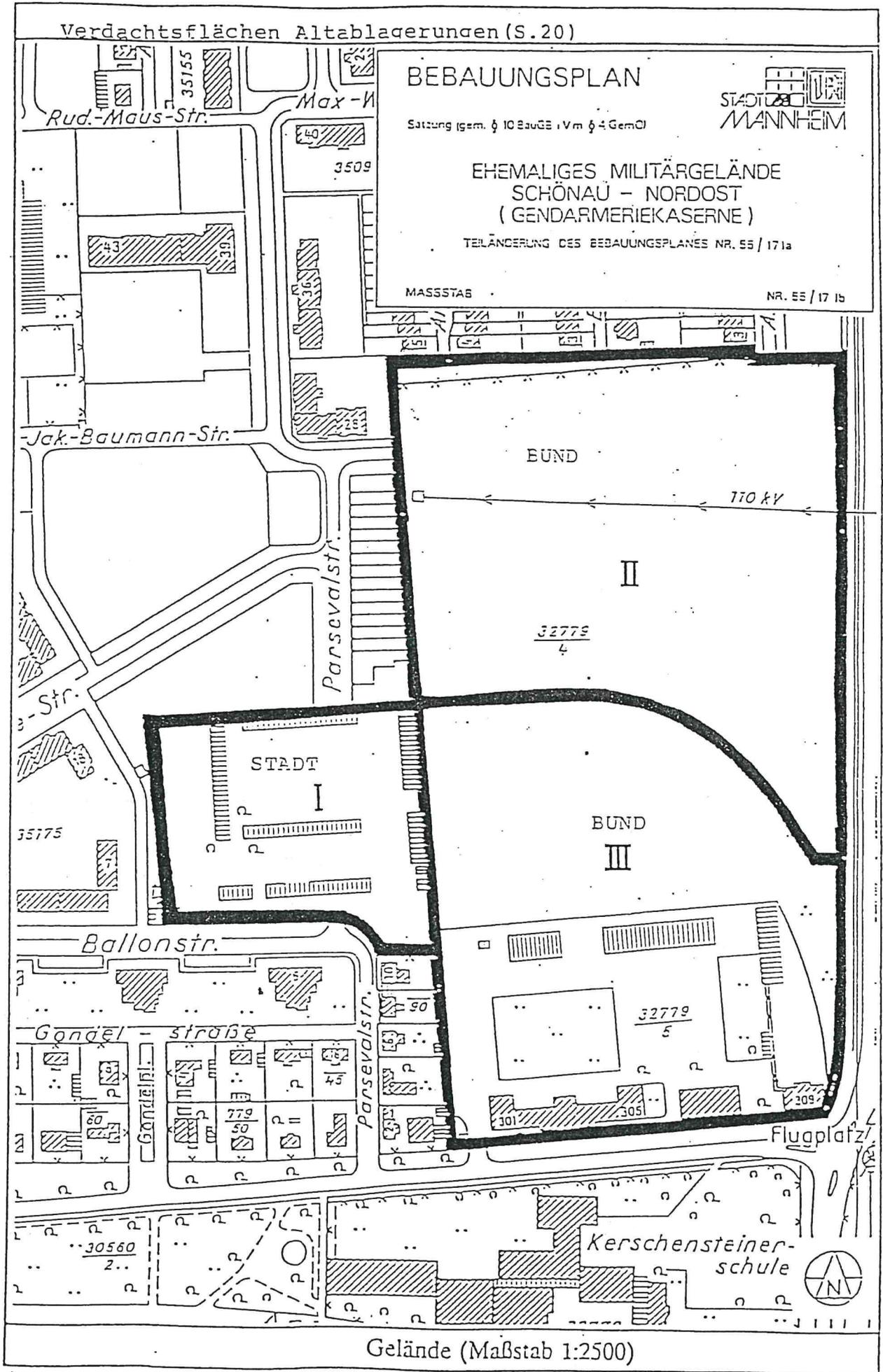
TEILÄNDERUNG DES BEDAUNGSPLANES NR. 55 / 171a

MASSSTAB

NR. 55 / 17 1b



Zwischennutzung (Landessammelunterkunft für Asylbewerber)



BEBAUUNGSPLAN

Satzung (gem. § 10 BauGB + Vm. § 4 GemO)

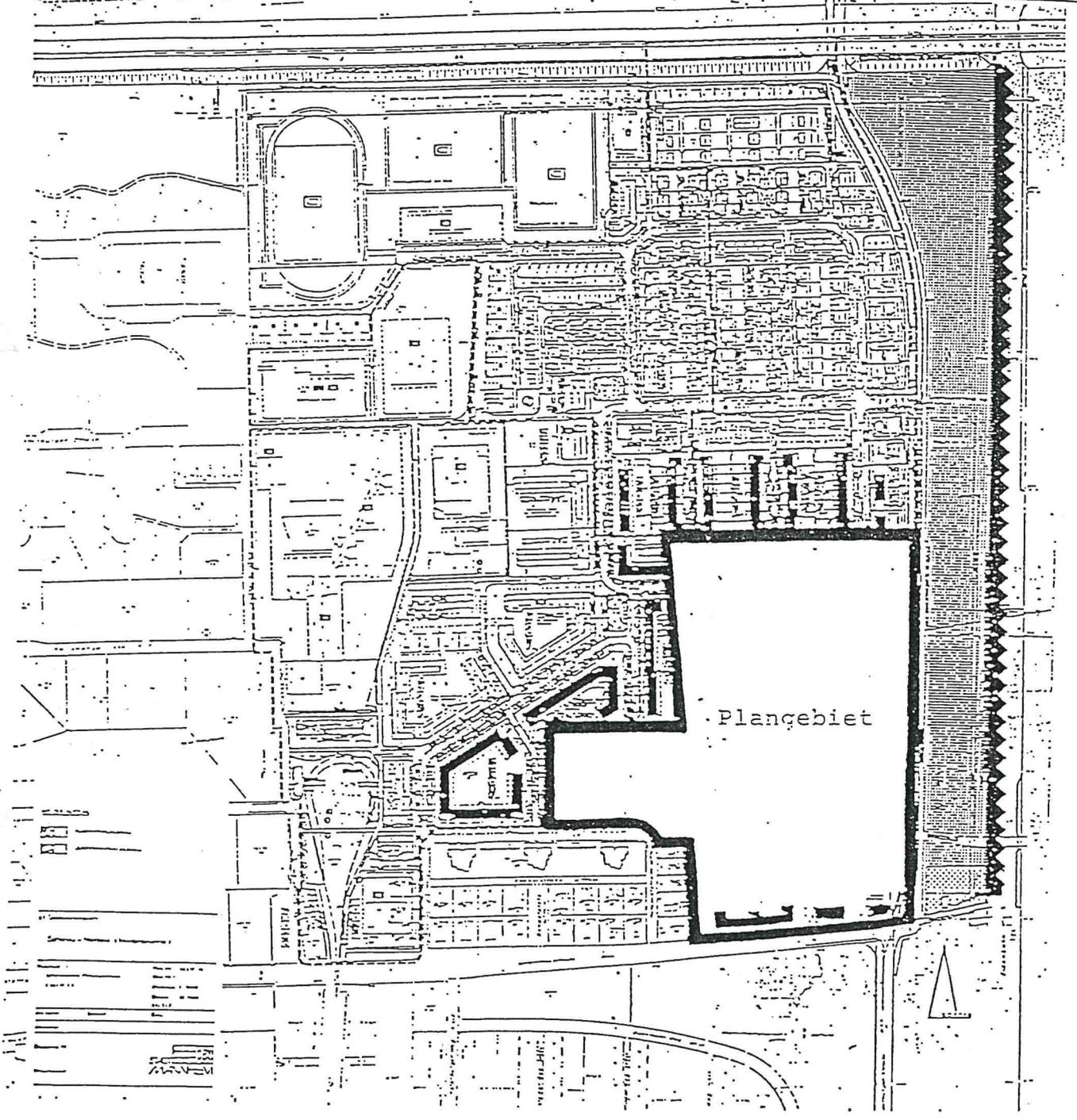


EHEMALIGES MILITÄRGELÄNDE
SCHÖNAU - NORDOST
(GENDARMERIEKASERNE)

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55/171a

MASSSTAB

NR. 55/17 1b



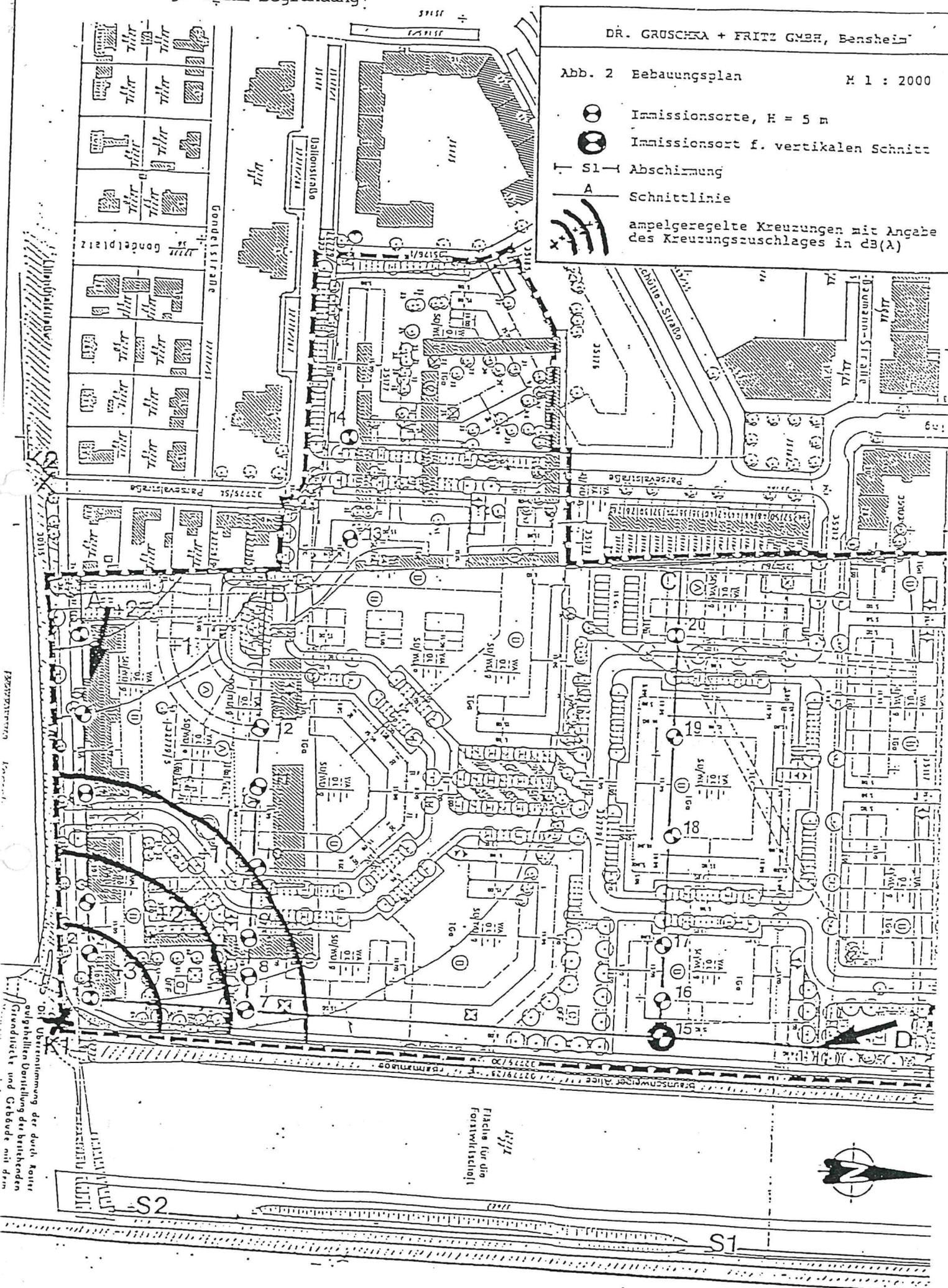
Plangebiet

 Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand 3.00 m hoch)

Abb. 2 Bebauungsplan

M 1 : 2000

-  Immissionsort, H = 5 m
-  Immissionsort f. vertikalen Schnitt
-  S1 - Abschirmung
-  A - Schnittlinie
-  ampelgeregelte Kreuzungen mit Angabe des Kreuzungszuschlages in dB(A)



Die Orientierung der durch Koten
angegebenen Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem

Fläche für die
Forstwirtschaft

