

Stadtplanungsamt
61.3.3 - Schork - 3488

Mannheim, den 25.01.1985
Bebauungsplan Nr. 32/28a;
für ein Teilgelände des ehema-
ligen Exerzierplatzes in Mannheim-
Neckarstadt-Ost

61.3.21

- Teiländerung des Bebauungs-
planes Nr. 32/28 -

Begründung

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird begrenzt nach Südwesten durch das Gelände der Turley-Barracks, nach Nordwesten durch den öffentlichen Weg Flst.-Nr.: 17610 sowie durch die Grundstücke Flst.-Nr.: 17607 und 17606, nach Nordosten durch den öffentlichen Weg Flst.-Nr.: 17619 und durch die rückwärtigen Grenzen der am Roteichenring gelegenen Grundstücke sowie durch den öffentlichen Weg Flst.-Nr.: 17640 und nach Südosten durch die Erschließungsstraße (Flst.-Nr.: 17676) des künftigen eingeschränkten Gewerbegebietes und deren Anschluß an die Friedrich-Ebert-Straße sowie durch diese selbst.

1.2 Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt ca. 4.4 ha derzeit noch ungenutztes Gelände.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Die an das Plangebiet grenzenden Flächen sind zum überwiegenden Teil bereits Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32/28 ehemaliger Exerzierplatz, der dort die Nutzungen reines Wohngebiet, nichtstörendes Gewerbe und öffentliches Grün vorsieht. Das südwestlich angrenzende Gelände der Taylor-Barracks bleibt vorerst noch militärischer Nutzung vorbehalten.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Das Gelände ist - bis auf einige an private Interessenten veräußerte Teilflächen im Gewerbegebiet - völlig im Besitz der Stadt Mannheim.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Bei der vorangegangenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32/28 für das Gebiet des ehemaligen Ezerzierplatzes blieb von dessen Geltungsbereich das vorgenannte nordwestlich der Friedrich-Ebert-Straße gelegene Tauschgelande Flst.-Nr.: 17673 ausgenommen.

Dies geschah in der Absicht, damit eine gleichgroße und derzeit in US-Nutzung stehende aber städtebaulich wertvollere Fläche südwestlich der 5-geschossigen Wohnbebauung an der Landwehrstraße eintauschen zu können. Diese Fläche wurde deshalb auch in die Bebauungsplanung 32/28 miteinbezogen.

Der damalige Verlauf der Tauschverhandlungen mit den zuständigen US-Behörden gab Anlaß, einen für die Stadt günstigen Abschluß zu erwarten.

Inzwischen liegen der Stadt Mannheim die Bedingungen der US-Behörden zum Geländetausch vor. Demnach erwarten diese als Gegenleistung der Stadt ein von ca. 2,4 auf etwa 3,4 ha vergrößertes Tauschgelande. Alle Baulichkeiten auf jenem Gelände von 2,4 ha Größe, das dann im Gegenzug in städtischen Besitz übergehen soll, müßten an anderer Stelle innerhalb der Turley-Barracks auf Kosten der Stadt neu für alt errichtet werden. Nach Untersuchungen würde sich hieraus für die Stadt eine Kostenbelastung von ca. 12 Mio. DM ergeben.

Hierzu kommt die Absicht der Amerikaner, auf dem ihnen zu überlassenden und vergrößerten Tauschgelande einen weiteren Kfz.-Wartungsbereich für militärische Großfahrzeuge einrich-

ten zu wollen. Die Verwirklichung dieser Absicht würde für die umgebenden, bestehenden und künftigen Wohngebiete die Schaffung einer neuen Belastung bedeuten. Sie stünde außerdem im Widerspruch zu den laufenden Verhandlungsbemühungen der Stadt Mannheim, welche die Verlagerung des bereits vorhandenen Kfz-Wartungsbereiches aus den Turley- in die Taylor-Barracks (Vogelstang) zum Ziel haben. Unter den geschilderten Voraussetzungen ist der Geländetausch weder vom Ergebnis her noch wirtschaftlich vertretbar. Die Teiländerung und Ergänzung des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 32/28 ist daher erforderlich geworden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- a) Das bisher planungsfrei gehaltene Tauschgelände soll städtebaulich in das Neubaugebiet auf dem ehemaligen Exerzierplatz mit einbezogen werden.
- b) Mit der Einbeziehung soll die Ausweisung von weiteren Wohn- und eingeschränkten Gewerbegrundstücken ermöglicht werden.
- c) Durch die Verlängerung des abschirmenden eingeschränkten Gewerbes entlang der Friedrich-Ebert-Straße sollen die von dieser ausgehenden Lärmeinwirkungen auf die be- und entstehenden Wohngebiete im Bereich ehemaliger Exerzierplatz weiter eingedämmt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

3.1 Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungen wie reines Wohngebiet, eingeschränktes Gewerbe und öffentliches Grün stehen mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes im Einklang.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

In den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 32/28 a fallen etwa 2,0 ha des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 32/28 als Teiländerung und die bisher als Tauschgelände vorbehaltene städtische Fläche Flst.-Nr.: 17673 von ca. 2,4 ha Größe, für die kein Bebauungsplan besteht, als Ergänzung.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Diese wird - wie bereits unter 3.1 ausgeführt - festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im reinen Wohngebiet sind, soweit dort zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt ist, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 ausgewiesen. Für die Wohnbaugrundstücke nordöstlich des Jasminweges wird bei einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,5 eingeschossige Bebauung mit Dachausbau festgesetzt.

Die Grundstücke für nicht störendes Gewerbe schreiben an der Friedrich-Ebert-Straße zwingend 3-geschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,8 und GFZ von 2,0 vor, während bei den dahintergelegenen kleineren Grundstücken die GRZ mit 0,8 und GFZ mit 1,6 festgesetzt wird.

4.2 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Abschirmung des Wohngebietes ist zwischen diesem und dem nichtstörenden Gewerbegebiet ein öffentlicher Grünbereich vorgesehen. Es geschieht dies in Fortsetzung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 32/28 bereits vorhandenen Planungsansatzes.

4.3 Verkehrserschließung

Das Wohngebiet soll von außen über den Ulmenweg und innerhalb durch Verlängerung des Jasminweges und des Zaubernußweges in jeweils südöstlicher Richtung erschlossen werden.

Zur Erschließung der neu ausgewiesenen Flächen für eingeschränktes Gewerbe soll die schon vorher parallel zur Friedrich-Ebert-Straße geplante Erschließungsstraße über ihre südwestliche Wendeplatte hinaus bis an das vorerst in US-Nutzung verbleibende Gelände verlängert werden. Damit kann das US-Gelände ebenfalls über diese Erschließungsstraße an die Friedrich-Ebert-Straße und Zielstraße angeschlossen werden.

4.4 Verbrennungsverbot

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späterem Umbau oder deren späterer Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 EBauG).

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

Diese Festsetzung zur vorteilhaften Umweltbeeinflussung wird als notwendig erachtet, zumal im künftigen Baugebiet alle Voraussetzungen zur leitungsgebundenen Wärmeversorgung durch Fernwärme vorhanden sein werden.

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Wie bereits dargestellt, beabsichtigen die Amerikaner im Bereich des jetzigen Plangebietes einen Wartungsbereich für militärische Großfahrzeuge einzurichten. Die hiervon mit Sicherheit ausgehenden Belästigungen werden durch Verwirk-

6

lichung der vorliegenden Planung von den an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereichen ferngehalten.

Außerdem können dann weitere dringend benötigte Wohnbaugrundstücke für Bauwillige geschaffen werden.

5.2 Belange gegen die Planung

Bedingt durch Vorgaben zur inneren Erschließung des Plangebietes käme die bisher als Pufferbereich zwischen ursprünglich zu erwartender US-Nutzung und bestehendem Wohnbereich vorgesehene öffentliche Grünfläche unter unveränderter Beibehaltung mit einem erheblichen Teilbereich direkt an den nun verlängerten Jasminweg zu liegen, weshalb sie planerisch teilverlegt werden muß. Dies stellt einen gewissen Nachteil für die im ursprünglichen Bebauungsplan an diesen Teilbereich angrenzenden an Private abgegebenen Erbbaugrundstücke dar.

5.3 Abwägung der Belange

In Anbetracht der hohen Erschließungskosten ist es wirtschaftlich nicht vertretbar, eine städtebaulich dazu noch unbefriedigend gelegene öffentliche Grünfläche direkt an einer mit Versorgungsleitungen voll ausgestatteten Straße zu belassen. Angesichts des planungsbedingten für die angrenzenden Erbbaugrundstücke vorteilhaften Fortfalls ursprünglich benachbart zu erwartender militärischer Nutzung ist die teilweise Wegverlegung der öffentlichen Grünfläche für die Angrenzer zumutbar.

Um jedoch jenen angrenzenden und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 32/28 für Gartenhofbebauung ausgewiesenen Grundstücken zu entsprechen, werden für den nun in die Bebauung miteinbezogenen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche geeignete Festsetzungen getroffen. So wird hier im Gegensatz zum übrigen Plangebiet nur eingeschossige Bebauung mit Dachausbau zugelassen. Ebenso unterbleibt für die rückseitigen Dachflächen die Gestattung von Dachaufbauten, obwohl diese auch bei den Gartenhofgrundstücken zulässig sind. Die GRZ beträgt 0,3 und die GFZ 0,5 gegenüber 0,6/0,6 für die Gartenhofgrundstücke.

Da zudem nach Absprachen mit den angrenzenden Erbpachtnehmern der Umfang der Bebauung trotz entgegenstehender städtebaulicher Belange von anfänglich 5 auf 2 Bau-

grundstücke reduziert wurde, erscheinen deren Belange im Abwägungsvorgang angemessen berücksichtigt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

6.1 Bodenordnung

- Eine Umlegung wird nicht erforderlich, da sich das Gelände im Plangebiet so gut wie ausschließlich im Besitz der Stadt befindet.

7. Flächenbilanz

Von den insgesamt 4,4 ha Planungsgebiet waren bisher 2,4 ha als Tauschgebiet mit den Amerikanern vorgehalten gewesen. Nach Einbeziehung des Tauschgeländes ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

1,0 ha	reines Wohngebiet
2,8 ha	eingeschränktes Gewerbegebiet
<u>0,6 ha</u>	öffentliches Grün

Summe 4,4 ha

Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke ergibt sich wie folgt:

Wohnbaugrundstücke

entstehen	26	
<u>entfallen</u>	<u>6</u>	(von Teiländerung betroffen)
verbleiben	20	

Die Anzahl der Grundstücke kann sich im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern, da die Eintragung der neuen Grundstücksgrenzen nicht bindend ist.

Wajensky

Stadtplanungsamt

25.01.1985

Betreff: Bebauungsplan Nr. 32/28a; ehemaliger Exerzierplatz
- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 32/28 -

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Maßnahme voraus-
sichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten

SMA - Rohrnetz:

Wasser Versorgung	ca. 265.000,-- DM	ca. 265.000,-- DM
-------------------	-------------------	-------------------

Grünflächenamt:

Grünordnungsmaßnahmen	ca. 250.000,-- DM	ca. 250.000,-- DM
-----------------------	-------------------	-------------------

Tiefbauamt:

Kanalbau	ca. 480.000,-- DM	
Straßen und Wegebau	ca. 960.000,-- DM	
Beleuchtung	ca. 30.000,-- DM	ca. 1.470.000,-- DM

Hochbauamt:

Fernmeldeerdkabel	ca. 2.000,-- DM	ca. 2.000,-- DM
-------------------	-----------------	-----------------

insgesamt:		ca. 1.987.000,-- DM
		=====