

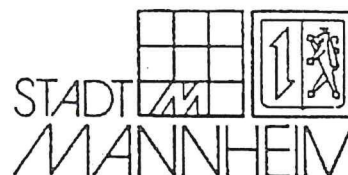
## Anlage 1

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"LUDWIG-FRANK-KASERNE", Nr. 32/33a

1. Bauabschnitt

Teiländerung Bebauungsplan Nr.32/33



### BEGRÜNDUNG

STAND: 30.03.2000

#### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 14.09.1999

Öffentliche Bekanntmachung

am 08.10.1999

**Bürgerbeteiligung** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 11.10.1999 bis 25.10.1999

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

vom 08.10.1999 bis 11.11.1999

**Auslegungsbeschluss** (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Plan + Begründung (Stand 01.12.1999)

am 25.01.2000

Öffentliche Bekanntmachung

am 28.01.2000

Planauslegung

vom 07.02.2000 bis 06.03.2000

Mannheim, den 2.8.00

*Lechner*  
Fachbereich Städtebau

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 30.03.2000) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 29.06.2000 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den

Mannheim, den

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den

Fachbereich Bauverwaltung

Bearbeitung:

Vorhabenträger:

**NACHTRIEB & WEIGEL**

**GBG**

Städtebau . Umweltplanung

Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bahnhofstraße 44

Ulmenweg 7

67346 Speyer

68167 Mannheim

### **Gliederung:**

- 1. Anlass der Planung**
  - 1.1 Erfordernis der Planaufstellung
  - 1.2 Veränderte Planungsinhalte und Ziele sowie parallele Planungs- und Realisierungsinitiativen (=Workshops I-III)
- 2. Planungsgrundlagen / übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Flächennutzungsplan
  - 2.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)
  - 2.3 Rahmenkonzeption
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
  - 3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 32/33
  - 3.2 Grundbesitzverhältnisse
- 4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 5. Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)**
  - 5.1 Boden
  - 5.2 Lärm
- 6. Kinderfreundlichkeitsprüfung**
- 7. Erschließung**
  - 7.1 Verkehrserschließung
  - 7.2 Ver- und Entsorgung
- 8. Grünordnung**
- 9. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 10. Zusammenfassende Abwägung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Kosten**

### **Anhang:**

- A.** Übersichtsplan
- B.** Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Verkleinerung Planzeichnung)
- C.** Vorhaben- und Erschließungsplan mit Straßenraumgestaltung und Haustypenkennzeichnung
- D.** Rahmenkonzeption 5/99
- E.** Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 32/33 mit Änderungsbereich
- F.** Vorplanungen zur Hochbauplanung der Bautypen A,B,C,D,E

## **1. Anlass der Planung**

### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 32/33a, "Ludwig-Frank-Kaserne, 1. Bauabschnitt" in Mannheim - Wohlgelegen soll, der am 17.01.1997 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan 32/33 Ludwig-Frank-Kaserne in einem ca. 1,2 ha großen Teilbereich südlich der HAUPTerschließungsstraße "An der Radrennbahn" und östlich des Polizeibetriebshofes geändert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ludwig-Frank-Kaserne wurde in den Jahren 1992 bis 1997 im Rahmen des Wohnungsbauschwerpunktprogrammes des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Mannheim entwickelt. Die städtebauliche Konzeption und die Planinhalte wurden dabei im wesentlichen vom dringenden Wohnraumbedarf, dem Anspruch an Gemeinbedarfseinrichtungen, dem Baubestand sowie Anforderungen des Klimas und des Lärmschutzes geprägt. Entsprechend dem vorrangigen Ziel der Wohnraumschaffung war die vorgesehene Bebauung des Gesamtareals von einer überproportionalen Ausweisung von Flächen für den Geschosswohnungsbau bestimmt.

### **1.2 Veränderte Planungsinhalte, Ziele sowie parallele Planungs- und Realisierungsinitiativen für das Gesamtplangebiet**

Aufgrund der unterschiedlichsten Entwicklungen sind die Ziele des Wohnungsbauschwerpunktprogrammes heute zu relativieren. Der überproportional vorgesehene Geschosswohnungsbau geht mittlerweile am Markt vorbei. Dementsprechend kann der Flachbau anteilig erhöht werden. Dies entspricht sowohl den Interessen des Bau- und Sanierungsträgers, wie auch der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption die ebenfalls einen wesentlich höheren Anteil an Flachbau vorsah.

Die ursprünglich vorgesehene Hauptschule ist aufgrund neuer Bewertungen / Alternativen nicht mehr erforderlich.

Der Erhalt der bestehenden, ehemaligen Bundeswehrrsorthalle und deren Einbindung in den ausgewiesenen Gemeinbedarfsschwerpunkt als Turnhalle für den Schulsport und Sporthalle für ansässige Sportvereine entfällt. Die Halle ist zwischenzeitlich ausgebrannt und nicht mehr verwertbar. Im Zusammenhang mit der neu zu errichtenden Grundschule ist eine neue Turnhalle zu realisieren.

Unabhängig von diesen veränderten Rahmenbedingungen hatte das Dezernat IV/FB Städtebau bereits 1994/95 – aufgrund entsprechend positiver Erfahrungen in einem anderen Wohngebiet – die Durchführung eines "Moderatorenverfahrens" für das Plangebiet "Ehemalige Ludwig-Frank-Kaserne" ins Auge gefasst. Dies nicht etwa mit der Absicht, das eigene städtebauliche Konzept vom Grundsatz her in Frage zu stellen, sondern mit dem Ziel unter strikter Wahrung wesentlicher Inhalte dieses Konzeptes, in eine Realisierungsdiskussion/-phase mit externen Planern einzutreten, die im Rückschluss auch zu einer Optimierung des städtebaulichen Konzeptes führen könnten. Ein solches zeitaufwendiges Realisierungsverfahren war letztlich nicht möglich, weil die für eine klare städtebauliche Zielsetzung erforderliche Klärung der Eigentumsfrage mit dem Bund sich schwieriger gestaltete als ursprünglich vorgesehen und somit die erforderliche Entscheidungsgrundlage fehlte.

Stattdessen wurde ergänzend zu zwei Workshops des Werkbundes in den Jahren 1997 und 1998 vom Dezernat IV/FB Städtebau unter der Leitung eines Moderators ein zweitägiger Workshop mit externen Planungsbüros im Juni 1998 durchgeführt. Dies mit dem Ziel Orientierungshilfen für die Überarbeitung der bisherigen rechtsverbindlichen Planungsgrundlage zu erhalten.

In der Folge hat die Verwaltung in enger Zusammenarbeit mit dem Bauträger und unter Einbindung der AG Sozialverträglichkeit (SOV) ein Rahmenkonzept erarbeitet, das als Leitlinie für eine projektbezogene und somit kontrollierte abschnittsweise Veränderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dient.

Im AUT und im Hauptausschuss wurde mit der Informationsvorlage Nr. 576/98 am 12.01.1999 und 19.01.1999 diese Entwicklung und die beabsichtigte weitere Vorgehensweise vorgestellt und beraten.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32/33a, VE, Ludwig-Frank-Kaserne, 1. Bauabschnitt**

Der nun vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan 32/33a ist der 1. Teiländerungsplan, der in dem vorgenannten Kontext sowohl bezogen auf die Bebauung wie auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes, detailliert und projektorientiert planungsrechtliche Grundlagen für eine sukzessive Realisierung schaffen soll. Die Projektbezogenheit bezieht sich neben den städtebaulichen und gestalterischen Aspekten auf ein ausgewogenes Angebot von preisgünstigem, frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum sowie einer Mischung von Mietobjekten und differenzierten Eigentumsformen. Desweiteren werden Wohngebäude in "Gruppenselbsthilfeprojekten" realisiert.

## **2. Planungsgrundlagen / übergeordnete Planungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung "Wohnbaufläche" enthalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit ebenfalls dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

### **2.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)**

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan trägt den Zielen des "MRO" in besonderer Weise Rechnung. Durch Beibehaltung der Grundkonzeption gilt dies auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hier sind insbesondere zu nennen:

- Versorgung der Bevölkerung mit zeitgemäßem und familiengerechtem Wohnraum durch ein entsprechendes Wohngemeinde
- konsequente Innenentwicklung (Nutzung Kasernengelände)
- Anbindungsmöglichkeit an den ÖPNV und vorhandene Infrastruktureinrichtungen
- hohe innerstädtische Wohnqualität unter Einbezug ökologischer, städtebaulicher und sozialer Gesichtspunkte und Verbesserung des Wohnumfeldes
- Nähe zu Erholungs- und Freizeiteinrichtungen ("Grünzug Nord", Herzogenriedpark)

### **2.3 Rahmenkonzeption**

Der Fachbereich Städtebau hat in Abstimmung mit dem Bau- und Sanierungsträger und unter Einbindung der AG Sozialverträglichkeit die rechtsverbindliche städtebauliche Grundlage unter Berücksichtigung der Workshopergebnisse in mehreren Schritten bearbeitet. Bei der Überarbeitung wurden insbesondere die nachfolgenden Inhalte bei der veränderten Konzeption berücksichtigt:

- Abkehr von den ursprünglichen Vorgaben des Wohnungsbauschwerpunktprogrammes
- Offenes Wohngemeinde unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und der Marktlage
- Überprüfung und Reduktion der Gemeinbedarfseinrichtungen
- Verstärkte Durchgrünung des Plangebietes



- Differenzierte öffentliche Freiflächen- und Erschließungsbereiche
- Einhaltung der im Bebauungsplan durch Gutachten und Abwägungsprozess (insbesondere Lärm, Klima, ÖPNV, Altlasten) geschaffenen Grundzüge der Planung
- Abschnittsweise projektbezogene Bebauungsplanänderungen auf der Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzeptes

Als Ergebnis liegt nun für das Gesamtgebiet eine Rahmenkonzeption vor, die sich auf der einen Seite zwar an den rechtverbindlichen Grundzügen der Planung ausrichtet (Rahmenkonzeption 5/99, GBG, vgl. Anlage D), auf der anderen Seite insbesondere das Erschließungskonzept flexibel und projektorientiert anpasst.

Auf der Grundlage dieser Rahmenkonzeption soll nun abschnittsweise, bedarfsorientiert und projektbezogen der rechtskräftige Bebauungsplan mit dem Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) geändert werden.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 32/33**

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 17.01.1997 wurde wie bereits geschildert im Rahmen des Wohnungsbauschwerpunktprogrammes des Landes Baden – Württemberg entwickelt. Für den vorliegenden Änderungsbereich trifft dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan insbesondere folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 1,6
- zwingend IV-geschossige Mehrfamilienhausbebauung
- geschlossene Bauweise
- weitgehende Unterbauung der Grundstücke durch Tiefgaragen
- grünordnerische Festsetzungen
- gestalterische Festsetzungen
- Lärmschutzfestsetzungen, Verbrennungsverbot, Altlastenhinweis

#### **3.2 Grundbesitzverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum des Bau- und Sanierungsträgers und der Stadt. Die Durchführung der Abbruch-, Sanierungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen und die Frage der Kostenerstattung werden in einem städtebaulichen Vertrag und Durchführungsvertrag geregelt.

### **4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt weitgehend das Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zwischen der nördlichen Randstraße "An der Radrennbahn" und dem Ulmenweg im Süden verläuft eine Wohnsammelstraße zur Quartierserschließung. Von dieser Nord-Südverbindung zweigen Wohnstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche und Gehwege ab, die, soweit erforderlich, an die neue Baustruktur angepasst sind. Die Aufteilung der Baufelder und die künftigen Festsetzungen werden die veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere überbaubare Flächen, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen, Bauweise und die Stellplatzunterbringung.

Zur nördlichen Gebietsgrenze (An der Radrennbahn) ist eine IV – V geschossige Mehrfamilienhausbebauung einschließlich Garagengeschoss geplant. Diese soll wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, auch eine Lärmabschirmung für das dahinterliegende Wohngebiet übernehmen. Dabei werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen klimatischen Vorgaben einer "Durchlässigkeit" eingehalten.

Für den Rest des Plangebietes ist eine überwiegend II - III geschossige, flächensparende Einfamilienhausbebauung beabsichtigt. Ein Teilbereich dieser Bebauung soll in Form der organisierten Gruppenselbsthilfe errichtet werden. Hier liegen dem Vorhabenträger gute Erfahrungen aus einem Modellprojekt vor. Das Selbsthilfeprojekt soll besonders für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen (sogenannte "Schwellenhaushalte") die Eigentumsbildung ermöglichen.

Insgesamt sollen im 1. Bauabschnitt ca. 24 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 32 Einfamilienhäuser errichtet werden. Von den Einfamilienhäusern werden 16 Reihenhäuser in kleinen Gruppen mit je 3 - 4 Häusern in Gruppenselbsthilfe, der Rest der Häuser in Form von 2 Hausgruppen mit je 8 Häusern errichtet.

Die Vorplanungen des Bauträgers zu den Gebäudetypen und Wohnformen

- A "Randbebauung" 24 WE (Geschossbau, "An der Radrennbahn")
- B "Gruppenselbsthilfe" 16 WE
- C "Maisonettentyp" 8 WE
- D "Gartenreihenhaus" 8 WE
- E "Gartenhaus/Winkeltyp" 13 WE (außerhalb des Geltungsbereiches, da Bauform mit Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 32/33 konform geht)

werden im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Die Vorplanungen der Typen A bis E sind in Form von Planverkleinerungen als Anlage beigefügt.

Die Abbrucharbeiten und die Geländefreimachung werden voraussichtlich Anfang 2000 abgeschlossen sein.

Bezüglich der Bodenverunreinigungen wird derzeit eine Sanierungskonzeption erstellt und mit dem Amt für Bauen und Umweltschutz abgestimmt. Erste Arbeiten innerhalb des 1. Bauabschnittes an der Grenze zum Polizeibetriebshof können voraussichtlich zum Jahresbeginn 2000 erfolgen.

Der Beginn der ersten Hochbaumaßnahmen wird noch im Jahr 2000 angestrebt.

## **5. Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)**

Unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss wurde das Verfahren zur Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt. Da bereits im Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes 32/33 die umweltrelevanten Belange umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden sind und die Grundzüge dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im wesentlichen eingehalten werden, sollte nur dann zu den einzelnen Prüfatbeständen eine Stellungnahme abgegeben werden, wenn neue tatsächliche oder rechtliche Aspekte zu berücksichtigen sind.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beziehen sich nur auf die beiden Prüfatbestände "Boden" und "Lärm". Aus klimaökologischer Sicht werden aufgrund der reduzierten Gebäudehöhen und der veränderten Bauformen sogar leichte Verbesserungen im "ventilatorischen Bereich" festgestellt.

## 5.1 Boden

### Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem bombardiertem Bereich liegt und zu den Deckungs- und Stellungslöcher aufweist. Um Gefährdungen zu vermeiden, ist vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann.

Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und werden vom Bau- und Erschließungsträger bei den Erschließungs- und Bauarbeiten beachtet.

### Altlasten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 32/33 wurden bei weiterführenden Altlastenuntersuchungen großflächige Belastungen des Untergrundes festgestellt. Zur Zeit wird durch ein Ingenieurbüro um Auftrag des Bau- und Erschließungsträgers das Sanierungskonzept erarbeitet und mit dem Amt für Baurecht und Umweltschutz abgestimmt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der verunreinigte Bereich durch Planeintrag entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

## 5.2 Lärm

Zum Umweltaspekt "Lärm" wird, wie schon im Verfahren zum Bebauungsplan 32/33, die Vorbelastung durch den Straßenverkehrs-, den Bahn-, den Freizeit- und Fluglärm (Hubschrauber vom Polizeibetriebshof) genannt. Da sich für das Gebiet der Bebauungsplanänderung keine grundlegend andere Lärmbelastung ergibt, wird im Rahmen der UEP auf das damalige schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Kittelberger, Ludwigshafen, Nr. 10.70/549, Mai 1994 verwiesen. Da die lärmrelevanten Rahmenbedingungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der städtebaulichen Grundkonzeption weitgehend unverändert sind, haben die Aussagen zum Lärmschutz weiterhin Gültigkeit. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die nördliche Randbebauung (An der Radrennbahn) daher als III-IV-geschossige Gebäudezeile aufrechterhalten und die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz übernommen.

Der benachbarte Polizeibetriebshof und die möglichen Beeinträchtigungen durch Polizeihubschrauberlandungen wurden bereits ausführlich im Lärmgutachten zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32./33 bewertet:

Gegen vereinzelt auftretende Spitzenpegel durch Polizeihubschrauber ist ein effektiver Schallschutz nicht möglich. Jedoch wird schon im Gutachten unter Kap. 3. Erläuterungen, unter Pkt. 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 eventuellen 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."

## **6. Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Wie im Vorfeld des rechtskräftigen Bebauungsplanes 32/33 wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Kinderfreundlichkeitsprüfung durchgeführt. Entsprechend der Verfahrenscheckliste wurden dabei soziale Infrastruktur für Kinder, Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder sowie die Verkehrssituation für Kinder bewertet.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf der Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufbaut, wurde auch die kinderfreundliche Grundkonzeption aufgenommen bzw. in der vorgesehenen Umsetzung erheblich ergänzt:

- familiengerechte Bau-, Wohn- und Eigentumsformen,
- Kraftfahrzeugschließung von den Gebietsrändern (An der Radrennbahn / Ulmenweg / Herzogenriedstraße) um das innere des Wohngebietes weitgehend verkehrsarm zu belassen,
- verkehrsberuhigte Gestaltung der Erschließungsstraße durch Querungshilfen, Belagwechsel, Fahrbahnversatz, reduzierte Fahrbahnquerschnitte etc.,
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum,
- hoher Anteil von verkehrsfreien Wohnwegen, Gehwegen und Privatwegen zum sicheren wohnungsnahen Aufenthalt aller Altersgruppen.

Die zentrale Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes für Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Infrastruktur wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Durch die Reduktion der Wohneinheiten im Gesamtgebiet erfolgt hier gegenwärtig im Rahmen der Gesamtkonzeption eine weitere Konkretisierung des Bedarfs durch die Fachämter.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine Beeinträchtigung von Kinderbelangen vorliegt. Soweit dies planungsrechtlich möglich ist, wurden in der vorliegenden Planung die Belange von Kindern und Familien in besonderer Weise berücksichtigt, insbesondere die Verkehrs- und Wohnumfeldsituation, durch entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raums, aber auch das Angebot an familiengerechten Bau- und Wohnformen wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vielfältiger.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Gesamtgebiet Ludwig-Frank-Kaserne soll über die Randstraßen "An der Radrennbahn" im Norden, "Herzogenriedstraße" im Osten und "Ulmenweg" im Süden erschlossen und an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden. Dabei soll zur Entlastung des Ulmenweges langfristig der Individualverkehr auch über die nördliche Randstraße "An der Radrennbahn" und die "Herzogenriedstraße" abgewickelt werden. Im Gegenzug soll durch die künftige Stadtbahntrasse im Ulmenweg die ÖPNV-Anbindung des Gebietes verbessert werden. Der gesamte Haltestellenbereich zwischen heutigem Exerzierplatz (Parkpalettenbereich) und dem Studentenwerksgelände ist bereits durch den

rechtsverbindlichen Bebauungsplan verkehrsberuhigt vorgesehen mit dem Ziel, das Arrondierungsgebiet Ludwig-Frank-Kaserne mit dem Kerngebiet Exerzierplatz zu verbinden.

Die interne Erschließung des Ludwig-Frank-Kasernen-Geländes wird durch 2-3 Querverbindungen zwischen der Straße "An der Radrennbahn" und dem "Ulmenweg" vorgesehen. Diese sind als Tempo-30-Zonen mit Verkehrsberuhigungselementen und Querungshilfen vorgesehen. Die weitere Erschließung des Plangebietes ist in Form von Wohn- und Spielstraßen bzw. als private Erschließungswege und Höfe geplant, so dass hier neben der Erschließungsfunktion hohe Aufenthalts- und Wohnumfeldqualitäten erreicht werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die vertraglichen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass im Vorgriff auf das Gesamtgebiet die Verbindungsstraße "An der Radrennbahn" im angrenzenden Bereich des Vorhabens ausgebaut wird. Ebenso die Johann-Weiss-Straße bis zum Ulmenweg. Der Straßenabschnitt "An der Radrennbahn" zwischen dem Vorhaben und der Einmündung "Herzogenriedstraße" bleibt zunächst im vorhandenen Querschnitt erhalten und wird mit den nachfolgenden Bauabschnitten sukzessive ausgebaut. Sowohl an den Randstraßen "An der Radrennbahn" und "Ulmenweg" als auch bei der internen Erschließung "Johann-Weiss-Straße" sind im Bereich der Einmündungen und des nördlich gelegenen Bolzplatzes Verkehrsberuhigungselemente bzw. Querungshilfen vorgesehen.

Der geplante Straßenquerschnitt "An der Radrennbahn" beträgt 6,50 m für die Fahrbahn, 4,50 m für einen einseitigen Streifen mit Senkrechtparkern und Bäumen und je 3,50 m für einen beidseitigen Gehweg. Die Verbindungsstraße zum Ulmenweg ist mit 5,50 m Fahrbahn und wechselnder Anordnung der öffentlichen Stellplätze und Baumstandorte geplant. Die Gehwegbreite beträgt hier abschnittsweise zwischen 2 und 3 m. Querungsbereiche für Fußgänger in Ost-West-Richtung werden entsprechend dem Belag der angrenzenden Fußwege gepflastert um den Straßenraum zu gliedern und Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren. Am Ulmenweg wird zunächst an den vorhandenen Querschnitt angebunden.

Öffentliche Stellplätze im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich an der nördlichen Randstraße "An der Radrennbahn" und innerhalb der Verbindungsstraße zum Ulmenweg angeordnet um das Verkehrsaufkommen in den "inneren Wohnbereichen" zu minimieren. Einschließlich des Bereiches der Studentenwohnheime sind insgesamt ca. 76 öffentliche Stellplätze vorgesehen, die mit einem wasserdurchlässigen Rasenpflaster gestaltet werden sollen. Entlang der genannten Haupteinschließung sind insgesamt ca. 40 Baumpflanzungen vorgesehen.

Die privaten Stellplätze werden für die nördliche Mehrfamilienhausbebauung (Bereich A) in einem Sockelgeschoss untergebracht, im Bereich der Gruppenselbsthilfe (Bereich B) in Garagen am Anfang der Wohnwege und in den Bereichen C + D im Erdgeschoss der Gebäude integriert. Auch die Anordnung der privaten Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten wurde so konzipiert, dass PKW-Verkehr in den Wohnwegen und Spielstraßen nur in Ausnahme- oder Notfällen vorgesehen ist.

Durch die Verringerung der Wohneinheiten von ca. 700 WE auf etwa 500 WE für das Gesamtgebiet wird sich das Verkehrsaufkommen für das Gebiet und die angrenzenden Bereiche entsprechend reduzieren.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung kann über das vorhandene Leitungsnetz der angrenzenden Bereiche erfolgen. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverzugsgebiet. Es wird deshalb eine Versorgung der Gebäude mit Fernwärme erfolgen.



Für das Gesamtgebiet ist ein Kanalneubau in der nördlichen Randstraße "An der Radrennbahn" erforderlich. Standorte für Wertstoffcontainer sind analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen und erst in einem der nächsten Bauabschnitte notwendig.

## **8. Grünordnung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/33 wurde der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und den geplanten grünordnerischen Maßnahmen gegenübergestellt. Bei der ökologischen Gesamtbewertung des Gebietes Ludwig-Frank-Kaserne liegt eine positive Wertbilanz vor. Der Umfang der geplanten Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen geht über das gesetzlich geforderte Maß hinaus.

Die Fläche des Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ausnahme von zwei Baumstandorten an der südlichen Plangebietsgrenze weitgehend geräumt und frei von nennenswerter Vegetation. Auch im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung wurden keine Anzeichen für wesentliche Umweltrelevanz des Prüftatbestandes Natur/Landschaft vorgetragen.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine geringere bauliche Dichte als im rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert wird, die ursprünglich vorgesehene großzügige Grundstücksunterbauung durch Tiefgaragen weitgehend vermieden wird und eine größere Anzahl von Bäumen vorgesehen ist, wird die ohnehin positive Bilanz noch geringfügig verbessert. Auf eine detaillierte Bewertung wird daher verzichtet.

Die grünordnerisch relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Dachbegrünung von Tief- und Sockelgaragen, die Fassadenbegrünung, die versickerungsfähige Oberflächengestaltung der Stellplätze, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, zeichnerische Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie die Pflanzliste werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

## **9. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 32/33 wird unter Beibehaltung der Abwägungsgrundsätze und unter Berücksichtigung der Rahmenkonzeption des Gesamtgebietes in dem entsprechend gekennzeichneten Geltungsbereich 32/33a geändert. Das Grundraster der ursprünglichen Festsetzungen bleibt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Umweltbelangen, Grünordnung, Lärmschutz etc. weitgehend erhalten.

Dabei werden die Festsetzungen auf das Vorhaben abgestimmt, entsprechend konkretisiert und ihrem Umfang auf das Wesentliche reduziert.

Analog der veränderten Wohnraumnachfrage und des höheren Anteils von Einfamilienhäusern wird trotz der angestrebten Dichte das Maß der baulichen Nutzung z.T. deutlich reduziert. Dies betrifft insbesondere die ursprünglich festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,6, und die festgesetzten zwingenden Höhen.

Die wichtigsten Festsetzungen im einzelnen:

Die **Art der baulichen Nutzung** wird als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Dabei sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen definiert. Analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt die **GRZ 0,4**. Die Trauf- und Firsthöhen sind so festgesetzt, dass im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung 2 – 3-geschossige Wohngebäude und entlang der Straße "An der Radrennbahn" eine 3-4 geschossige Mehrfamilienhausbebauung entstehen kann. Lediglich am nördlichen Gebietsrand ("An der Radrennbahn") bleibt die Höhe des alten Bebauungsplanes aufgrund der angestrebten lärmabschirmenden Bebauung erhalten. In den übrigen Bereichen liegen die max. zulässigen Höhen deutlich unterhalb der bisher zulässigen Werte.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Vollgeschosse wird aufgrund der geringen Aussagekraft und im Hinblick auf eine Vereinfachung des Verwaltungs- und Genehmigungsverfahrens verzichtet.

Innerhalb der **offenen Bauweise** sind entlang der nördlichen Erschießungsstraße Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im restlichen Plangebiet sind Reihenhausergruppen und Hausgruppen mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die **Stellplätze** werden flächensparend z.T. innerhalb der baulichen Anlagen, z.T. in kleinen Gruppen untergebracht. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist eine "Sockelgarage" mit Dachbegrünung vorgesehen. Die oberirdischen Stellplätze sollen mit einer versickerungsfähigen Oberfläche gestaltet werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein **Verbrennungsverbot** festgesetzt. Darüber hinaus hat sich der Bau- und Erschließungsträger im Durchführungsvertrag auf die Verwendung von Fernwärme verpflichtet.

Die Festsetzungen bezüglich des **Lärmschutzes** werden ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

**Festsetzungen** für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf das Vorhaben abgestimmt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus werden die Grün- und Freiflächen im Laufe des Verfahrens durch einen Gestaltungsplan der Freiflächen konkretisiert. Neben der Festsetzung von Baumpflanzungen ist insbesondere die Dachbegrünung von Tief- und Sockelgaragen sowie die Fassadenbegrünung von fensterlosen Wandflächen zu nennen.

Bezüglich der **Gestaltung baulicher Anlagen** wird festgesetzt, dass Häuser und Hausgruppen innerhalb eines Baufensters aufeinander abzustimmen sind. Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine Vorschriften zur Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung festgesetzt. Damit dem Wunsch von kostengünstigen, alternativen Bau- und Wohnformen Rechnung getragen werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die veränderten Festsetzungen hinsichtlich einer geringeren Verdichtung und Versiegelung und das veränderte Gemenge von unterschiedlichen Bau- und Wohnformen zu einer erheblichen Verbesserung der Sozial- und Umweltverträglichkeit des Wohngebietes beiträgt.

## **10. Zusammenfassende Abwägung**

Im bisherigen Planverfahren wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Bebauungsplanänderung vorgebracht. Die Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung, der Anhörung Träger öffentlicher Belange, sowie der Ämter und Dienststellen wurden soweit

wie möglich berücksichtigt und in die Plankonzeption und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Die bei der Umwelterheblichkeits- und der Kinderfreundlichkeitsprüfung in das Verfahren eingebrachten Anregungen sind bereits aus dem Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/33 bekannt und bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Die für den Änderungsbereich relevanten Punkte wurden entsprechend in Plankonzeption und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. In Teilbereichen wie z.B. der Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder und der Verkehrssituation für Kinder werden z.T. deutliche Verbesserungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erreicht. Die im Rahmen der Offenlage vorgetragene Anregung, einen Fußweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze entlang des Polizeibetriebshofes als fußläufige Nord-Süd-Verbindung herzustellen, wurde in Abstimmung mit dem Investor in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, da er bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 32/33 enthalten ist und auch einen Sicherheitsabstand zum 'Polizeibetriebshof' beinhaltet. Desweiteren wird eine sinnvolle Abrundung des Wegenetzes erreicht.

## **11. Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche</b> des Geltungsbereiches	ca. 1,24 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,99 ha
Öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen	ca. 0,25 ha

### **Hautypen:**

Typ A "Randbebauung"	ca. 24 WE
Wohnungsgrößen	ca. 80 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>
Geschossigkeit	III – IV

Typ B "Gruppenselbsthilfe"	16 WE
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Geschossigkeit	II

Typ C + D "Maisonettetyp/Gartenreihenhaus"	16 WE
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Geschossigkeit	II + D

Typ E "Gartenhaus/Winkeltyp"	13 WE
(außerhalb des Geltungsbereiches, da diese Bauform mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 32/33 konform geht)	
Wohnfläche	ca. 120 - 140 m <sup>2</sup>
Geschossigkeit	II + D

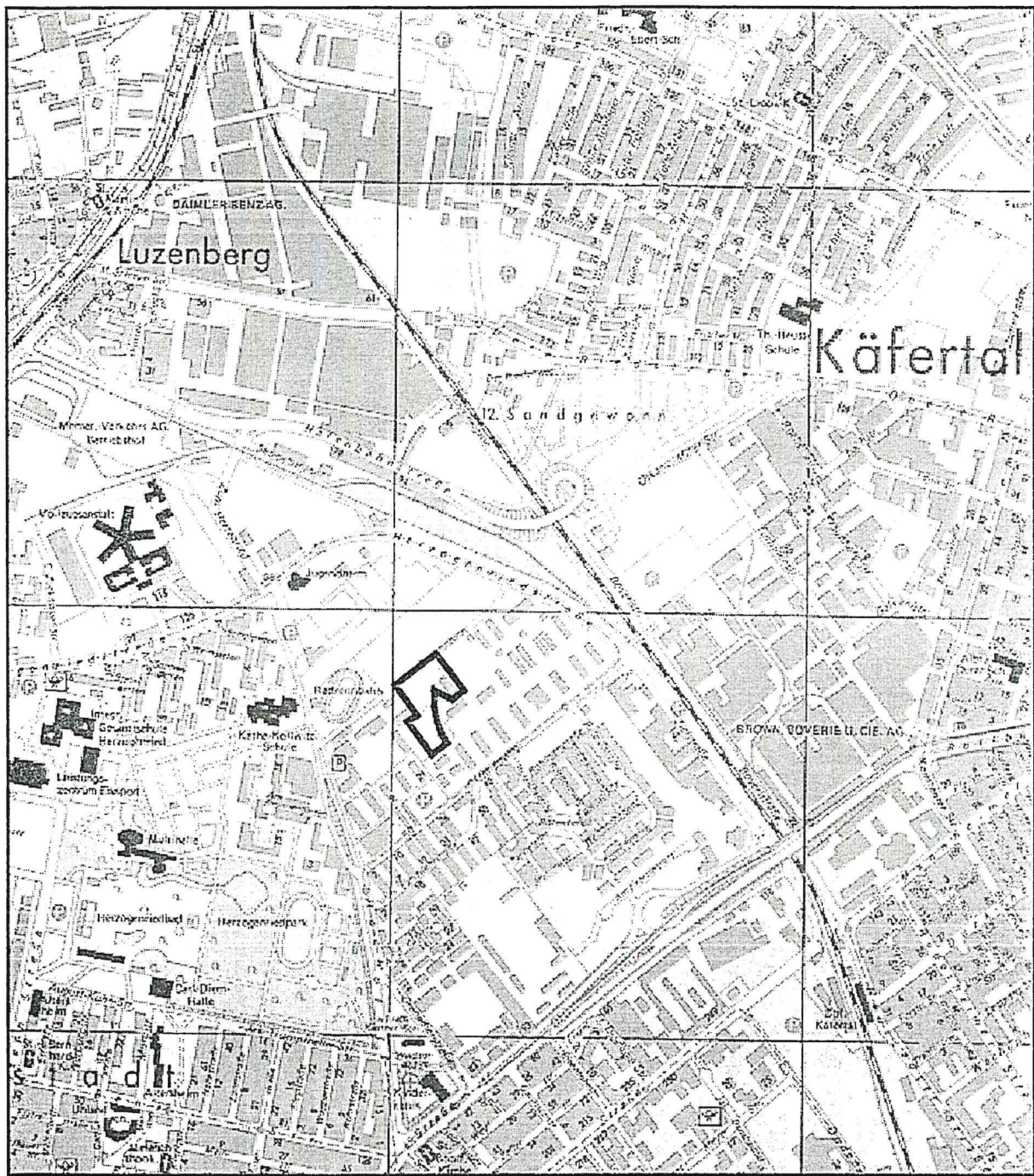
Wohneinheiten insgesamt	56 WE
<b>Einwohner 56 WE x 2,5 – 3 EW/WE</b>	<b>ca. 140 – 170 EW</b>

## **12. Kosten**

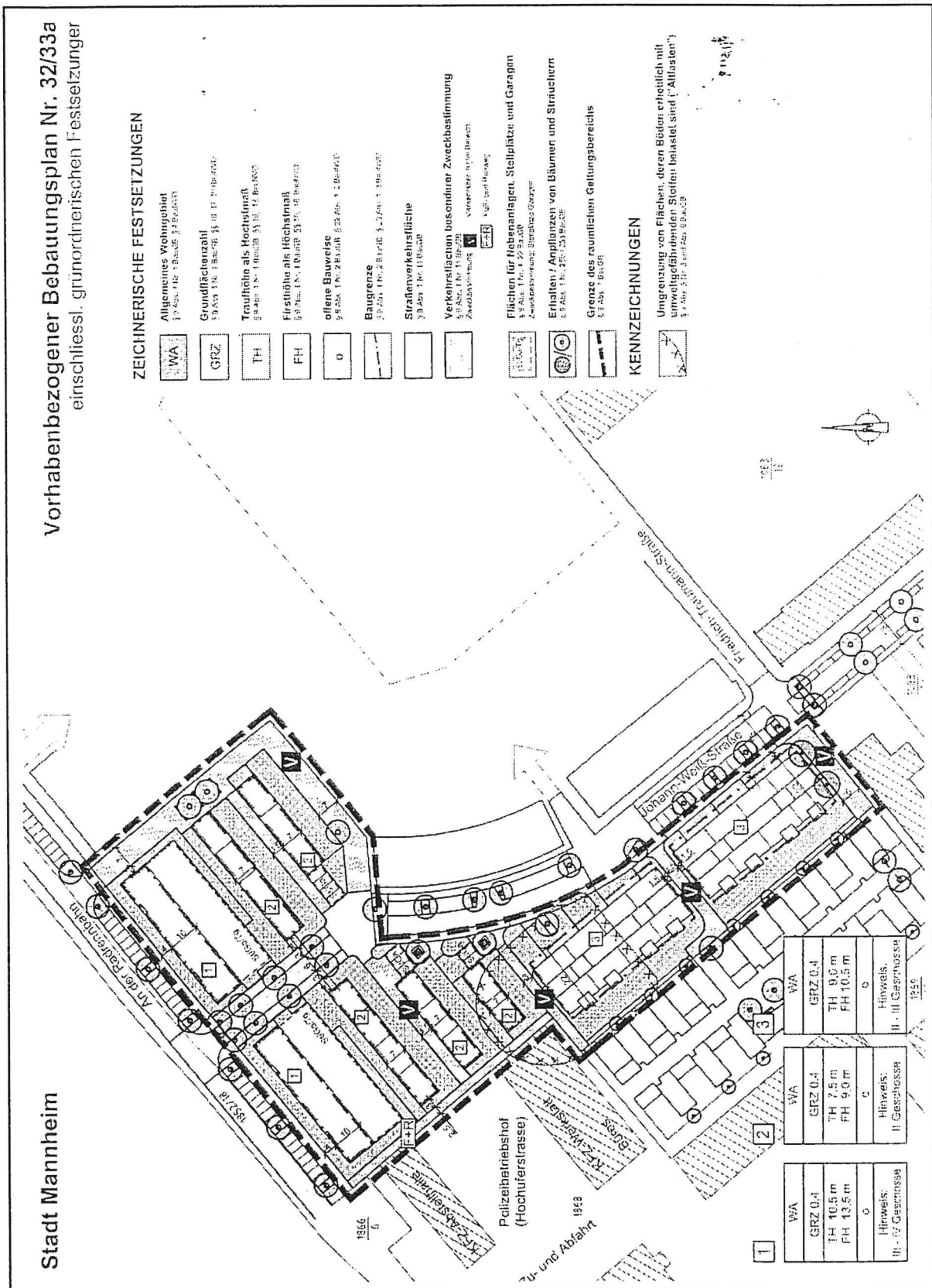
Die Kosten für die Realisierung des Vorhabens und dessen Erschließung werden gemäß Rahmenvereinbarung vom 21.02.2000 und Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger getragen. Der Stadt entstehen keine Kosten



## Übersichtsplan









# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"LUDWIG-FRANK-KASERNE", Nr. 32/33a

1. Bauabschnitt

Teiländerung Bebauungsplan Nr.32/33

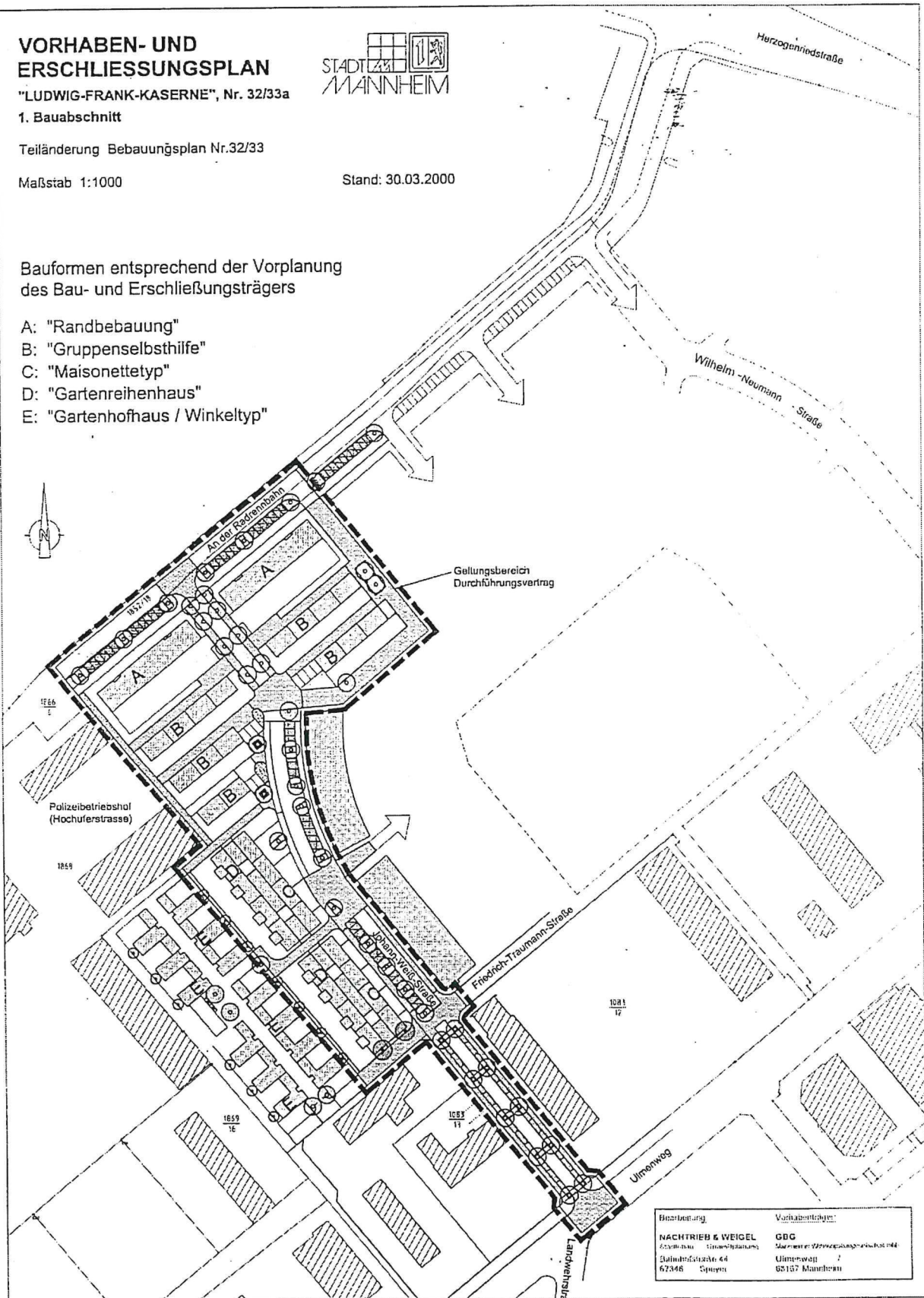
Maßstab 1:1000

Stand: 30.03.2000



Bauformen entsprechend der Vorplanung  
des Bau- und Erschließungsträgers

- A: "Randbebauung"
- B: "Gruppenselbsthilfe"
- C: "Maisonettentyp"
- D: "Gartenreihenhaus"
- E: "Gartenhofhaus / Winkeltyp"



Bearbeitung	Vorbereitungen
NACHTRIEB & WEIGEL	GBG
Architekturbüro	Mannheim
Bühnenstraße 64	Ulmenweg 2
67346 Speyer	68167 Mannheim

"LUDWIG-FRANK-KASERNE", Nr. 32/33a, VE

Rahmenkonzeption

VORUNTERSUCHUNG LUDWIG-FRANK-BEBAUUNG

5/99

MASSTAB 1:1000

OFFENTL. FLÄCHEN

PRIVATE FLÄCHEN

PRIVATE ESCHLIESSUNG

PRIVATE, GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

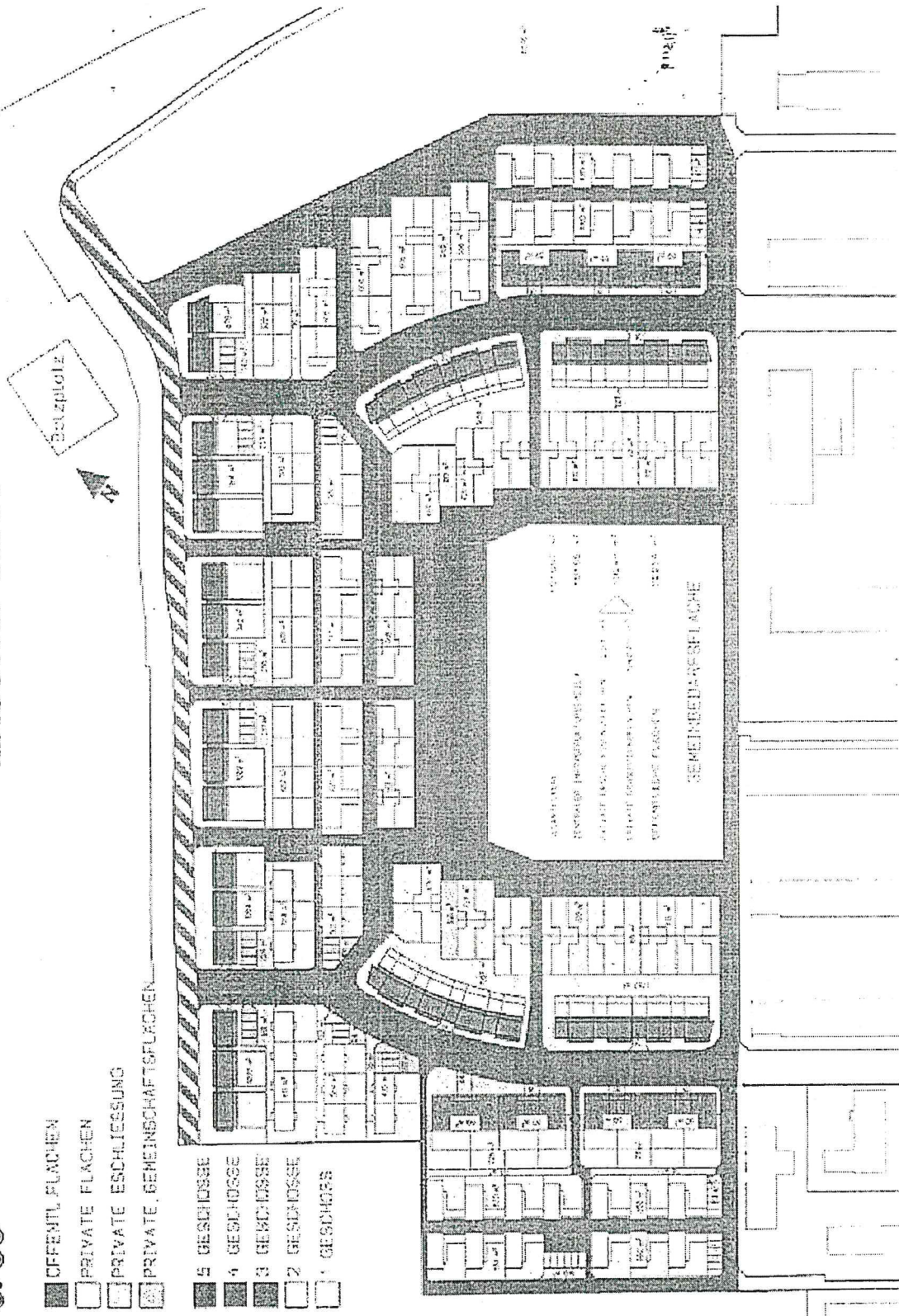
5. GESCHOSS

4. GESCHOSS

3. GESCHOSS

2. GESCHOSS

1. GESCHOSS

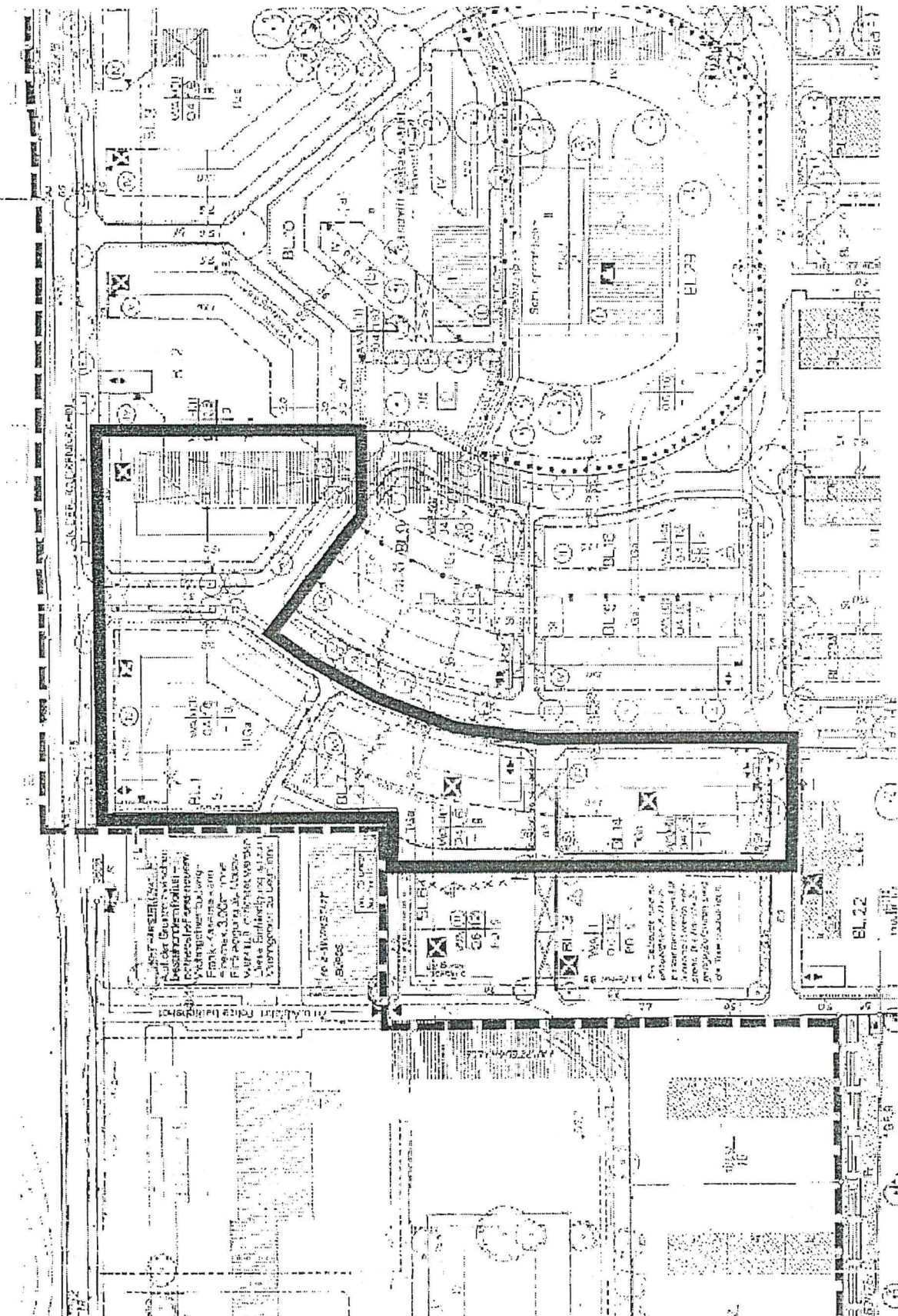




"LUDWIG-FRANK-KASERNE", Nr. 32/33a,

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.32/33

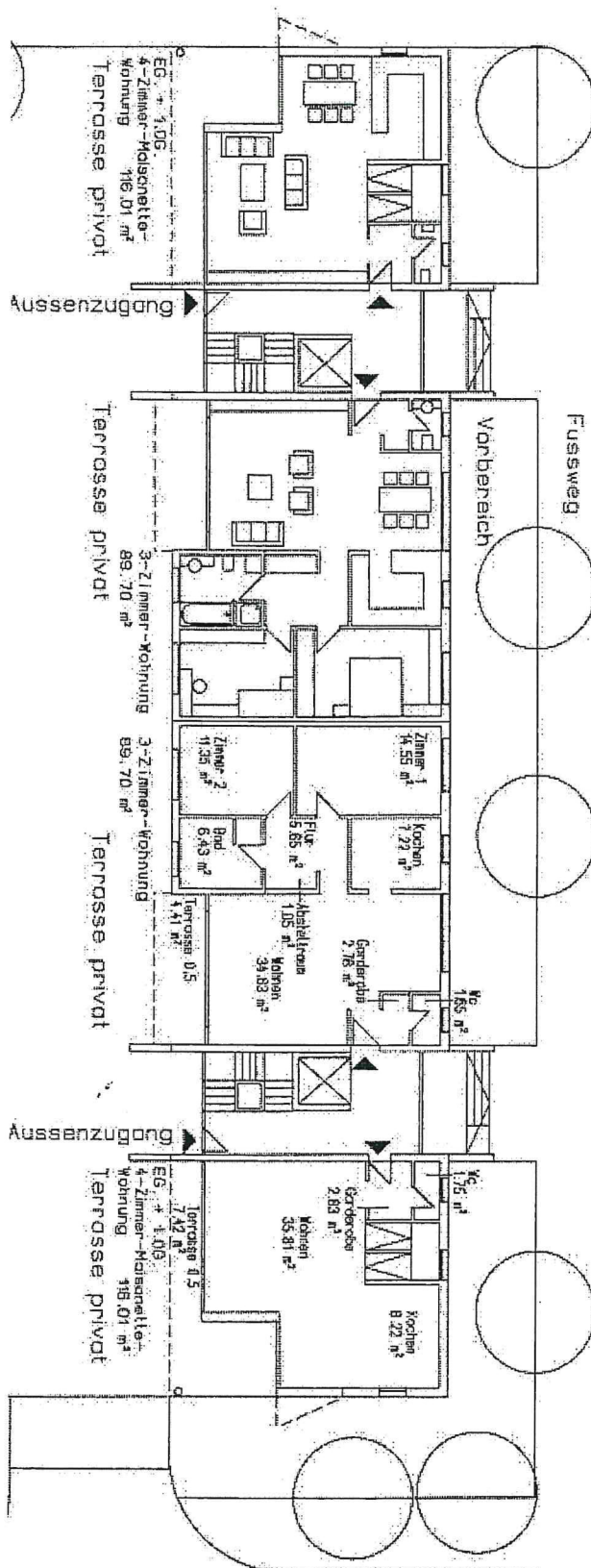
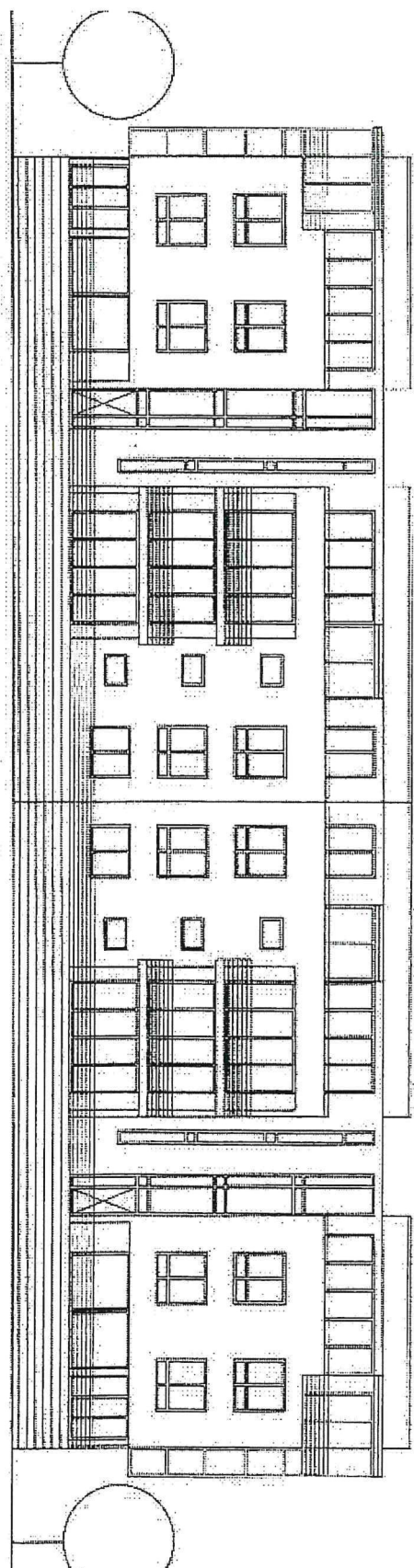
Änderungsbereich



LUDWIG-FRANK-BEBAUUNG

Geschossbau, An der Radrennbahn

Haustyp A  
Gartenansicht und Grundriss EG

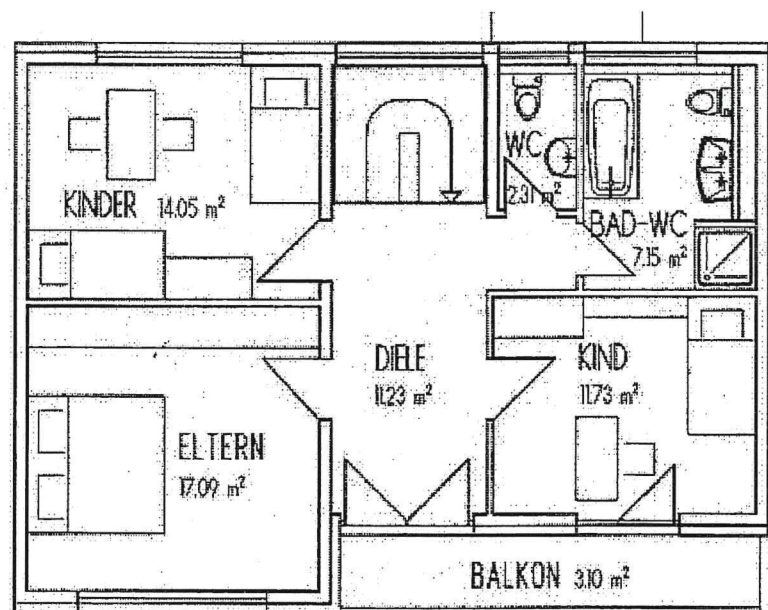
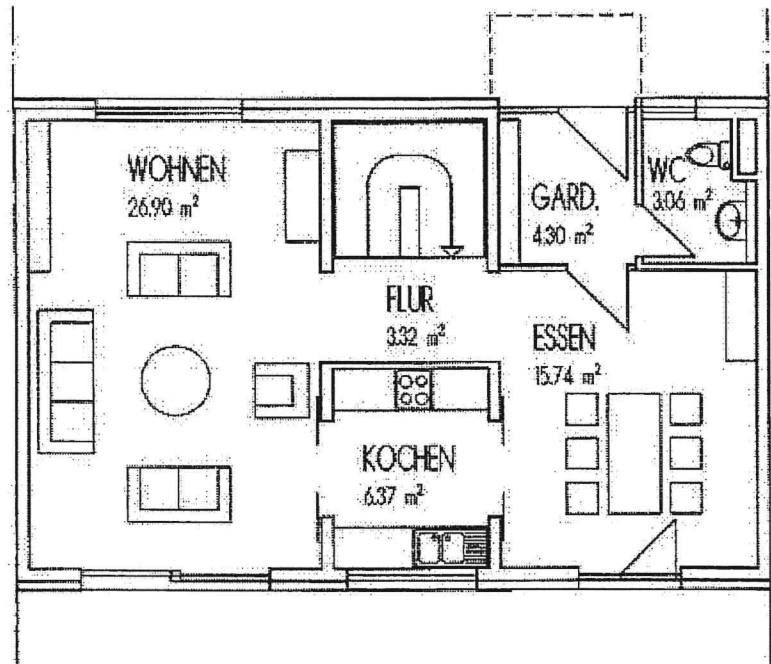
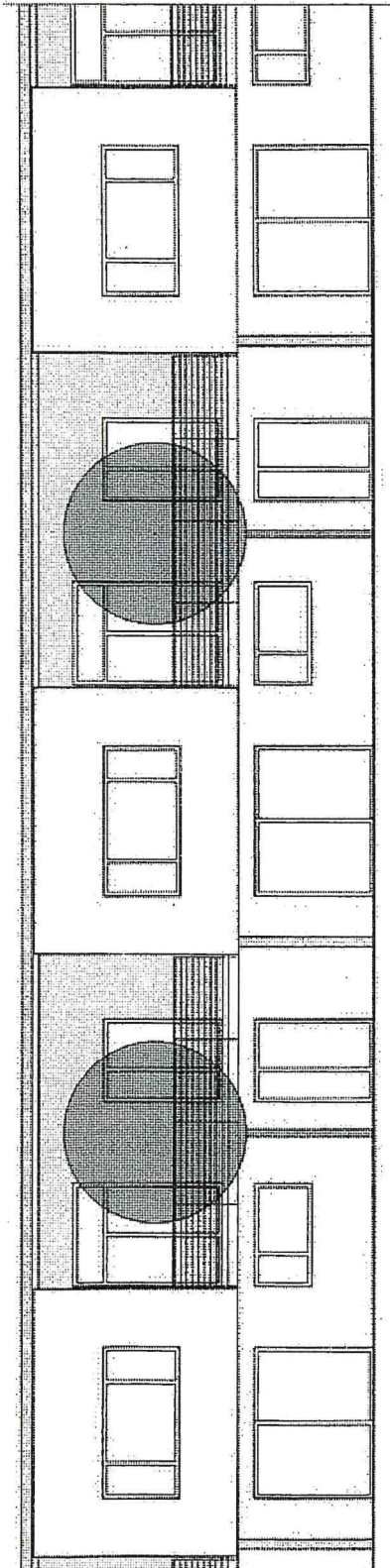




LUDWIG-FRANK-BEBAUUNG  
Gruppenselbsthilfe

Anlage F

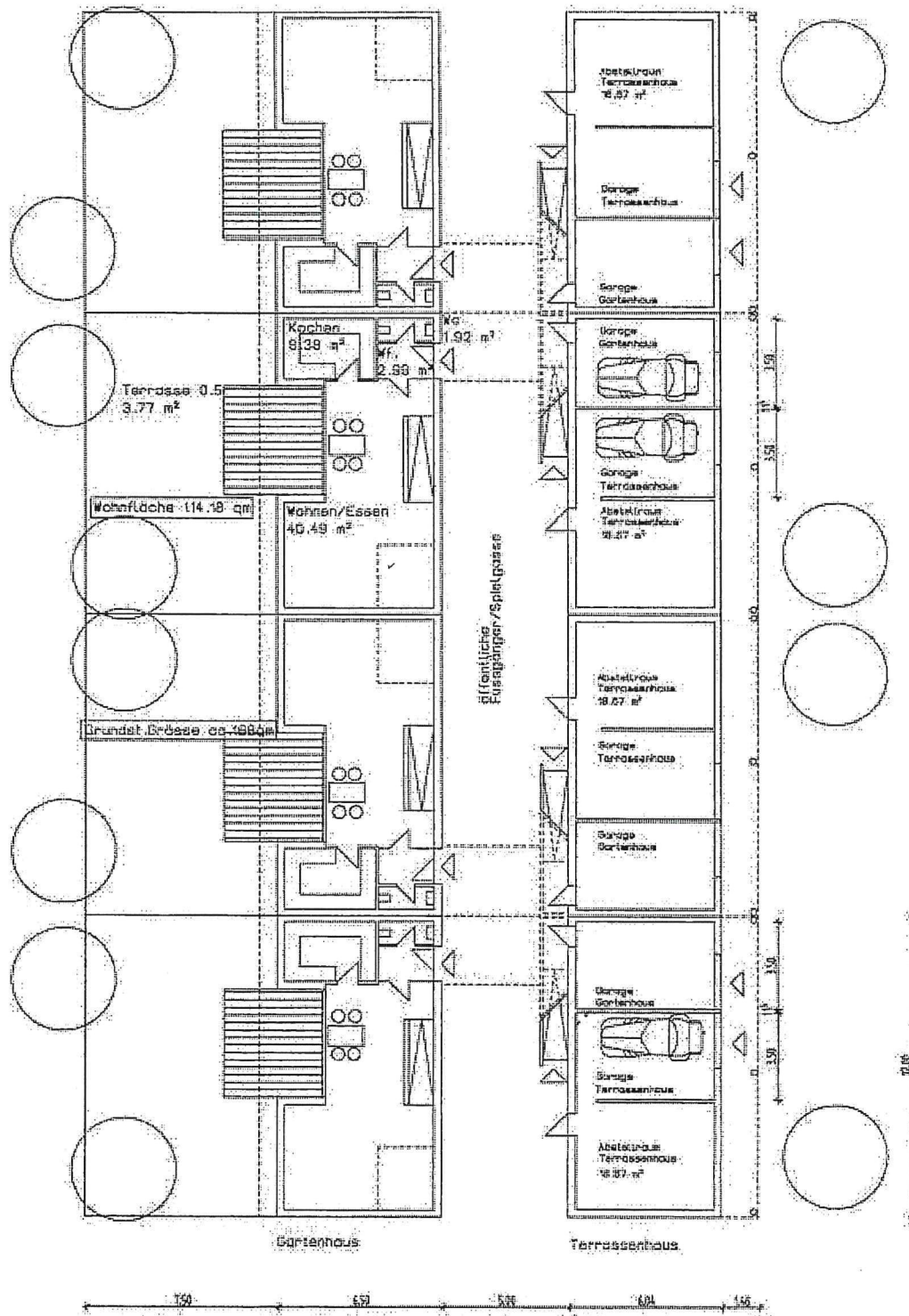
Haustyp B  
Gartenansicht, Grundriss EG und OG





Haustyp C, D

EG

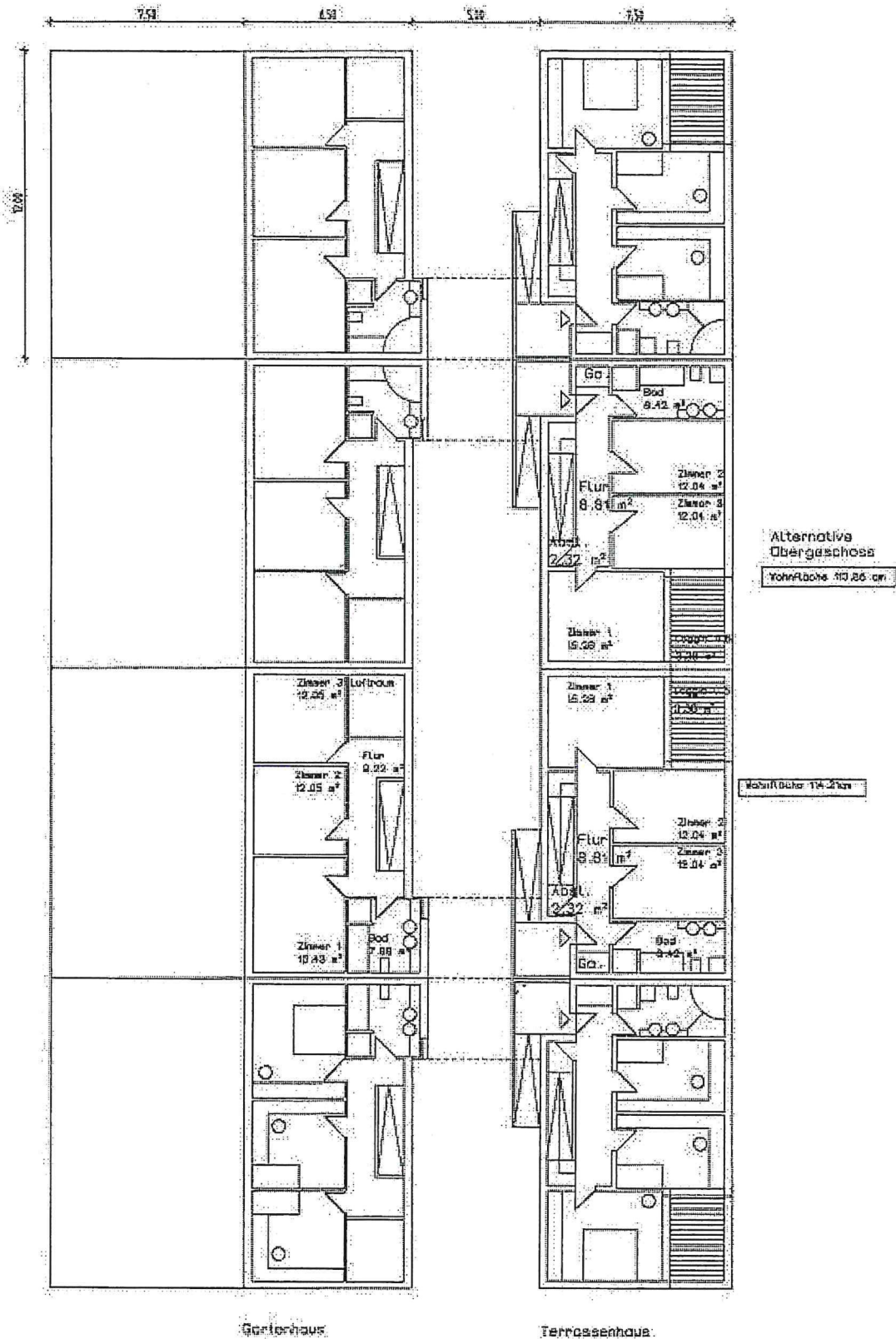


LUDWIG-FRANK-BEBAUUNG GARTEN / TERRASSENHAUS

Anlage F

Haustyp C, D

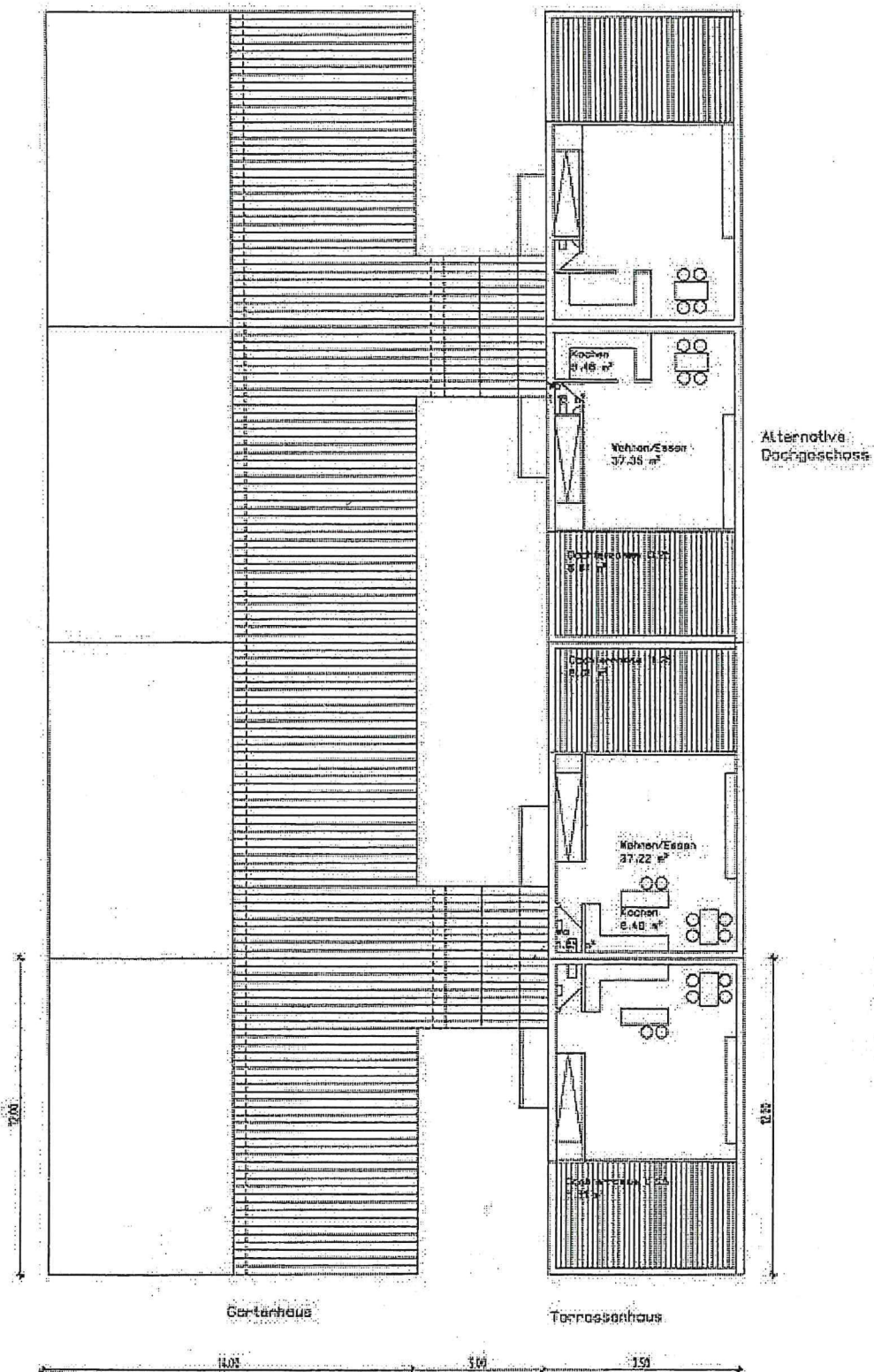
OG



Anlage F

LUDWIG-FRANK-BEBAUUNG GARTEN / TERASSENHAUS

Haustyp C, D



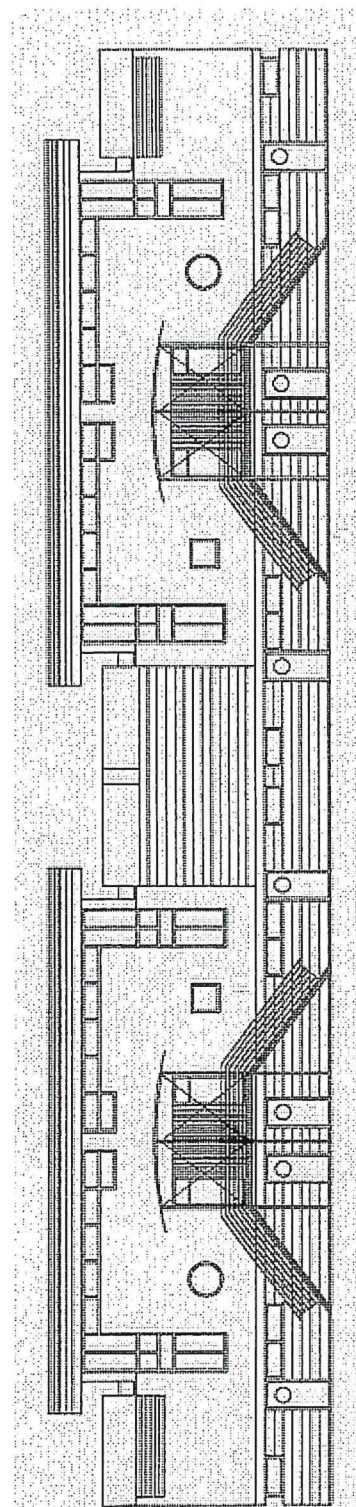
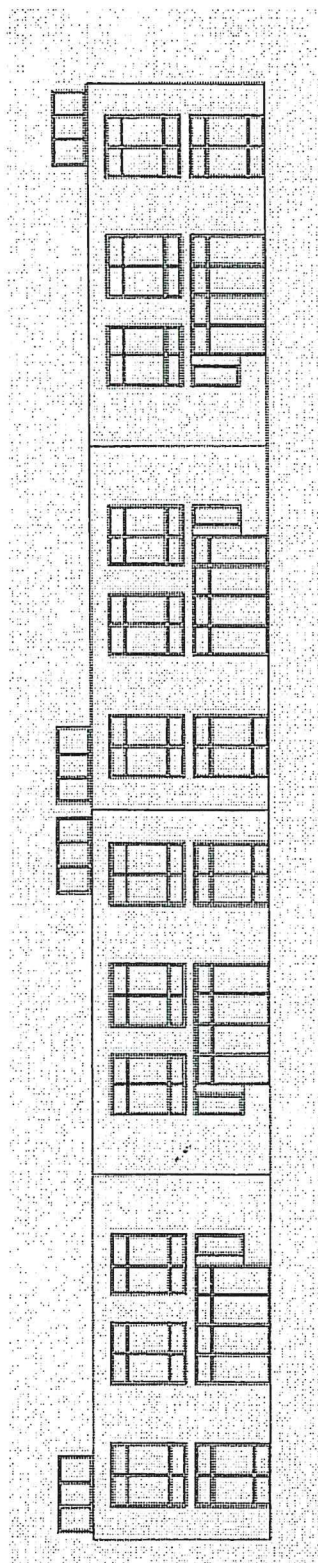
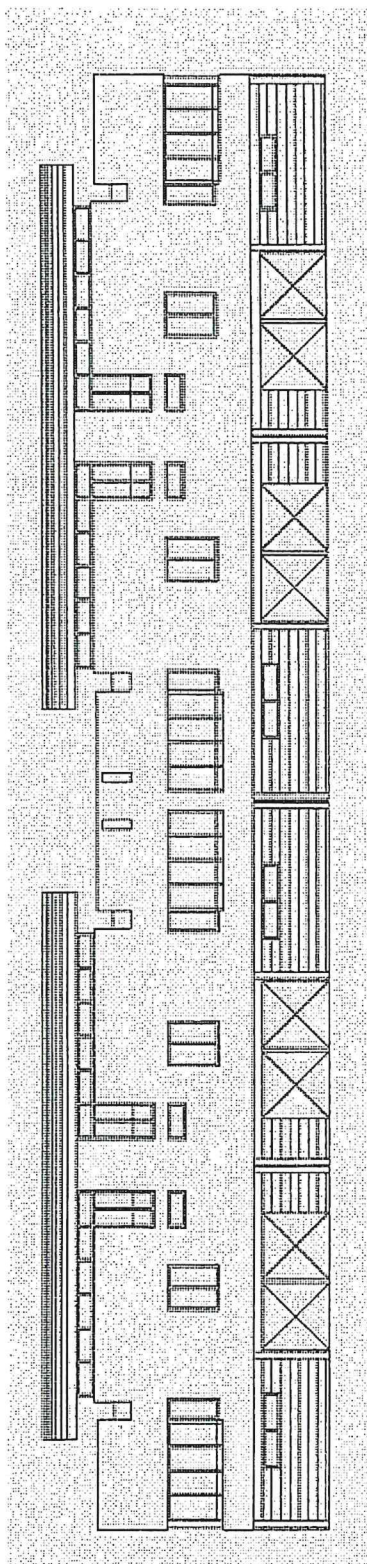


LUDWIG-FRANK-BEBAUUNG GARTEN / TERRASSENHAUS

Anlage F

Haustyp C, D

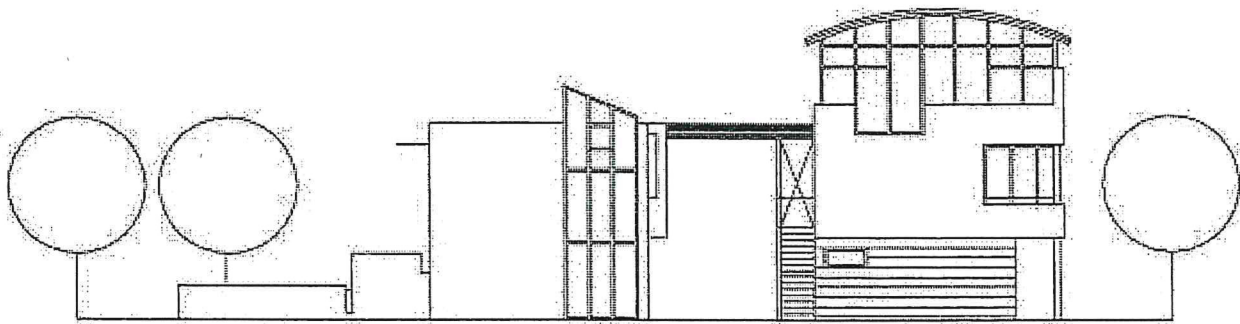
Ansichten



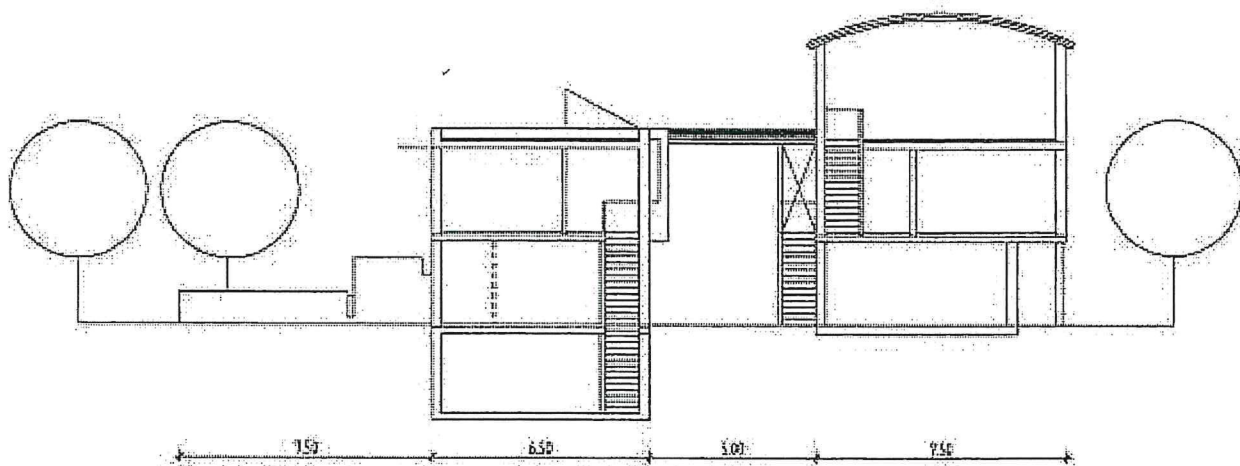
Anlage F

LUDWIG-FRANK-BEBAUUNG GARTEN / TERRASSENHAUS

Haustyp C, D

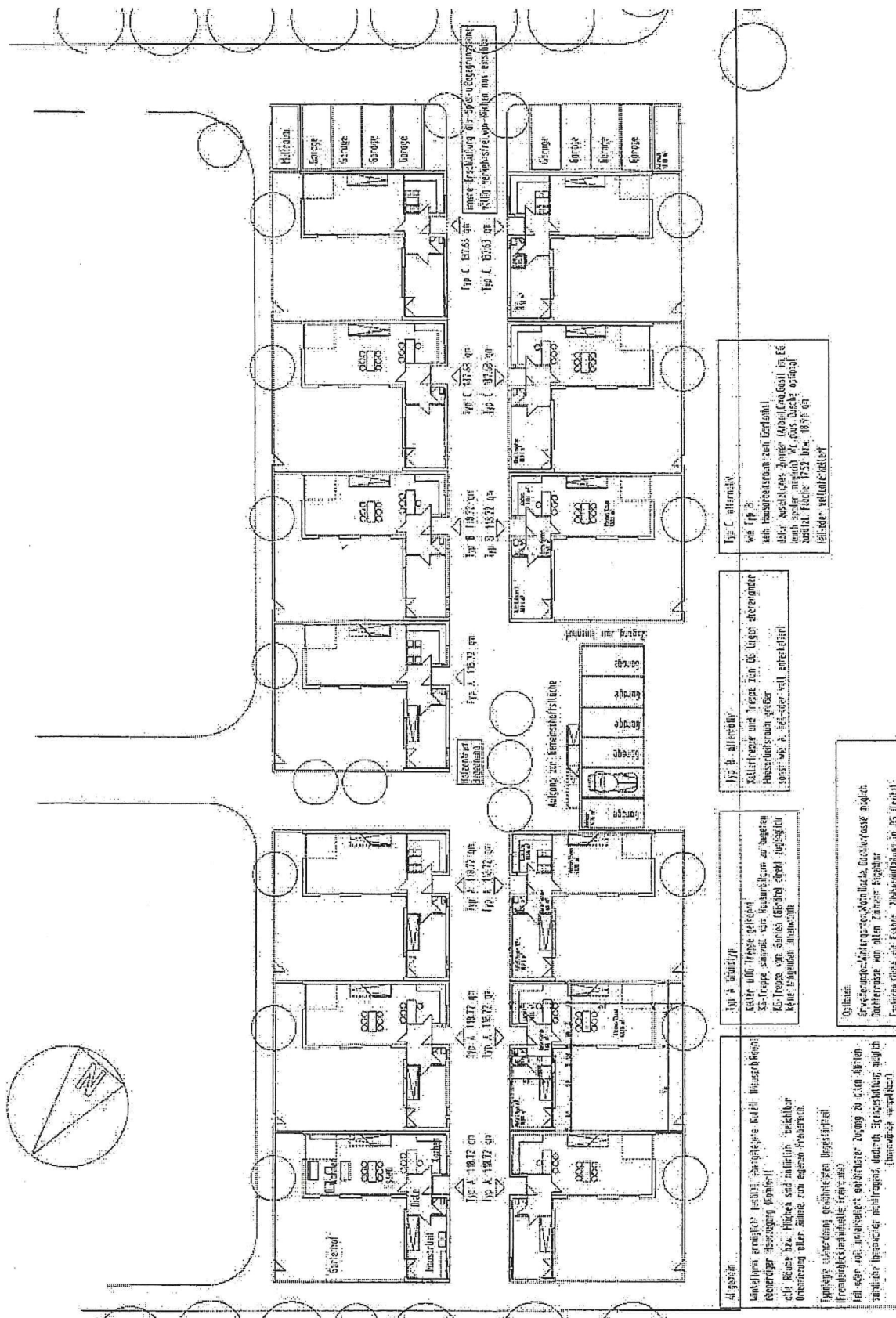


GIEBELANSICHT



SCHNITT



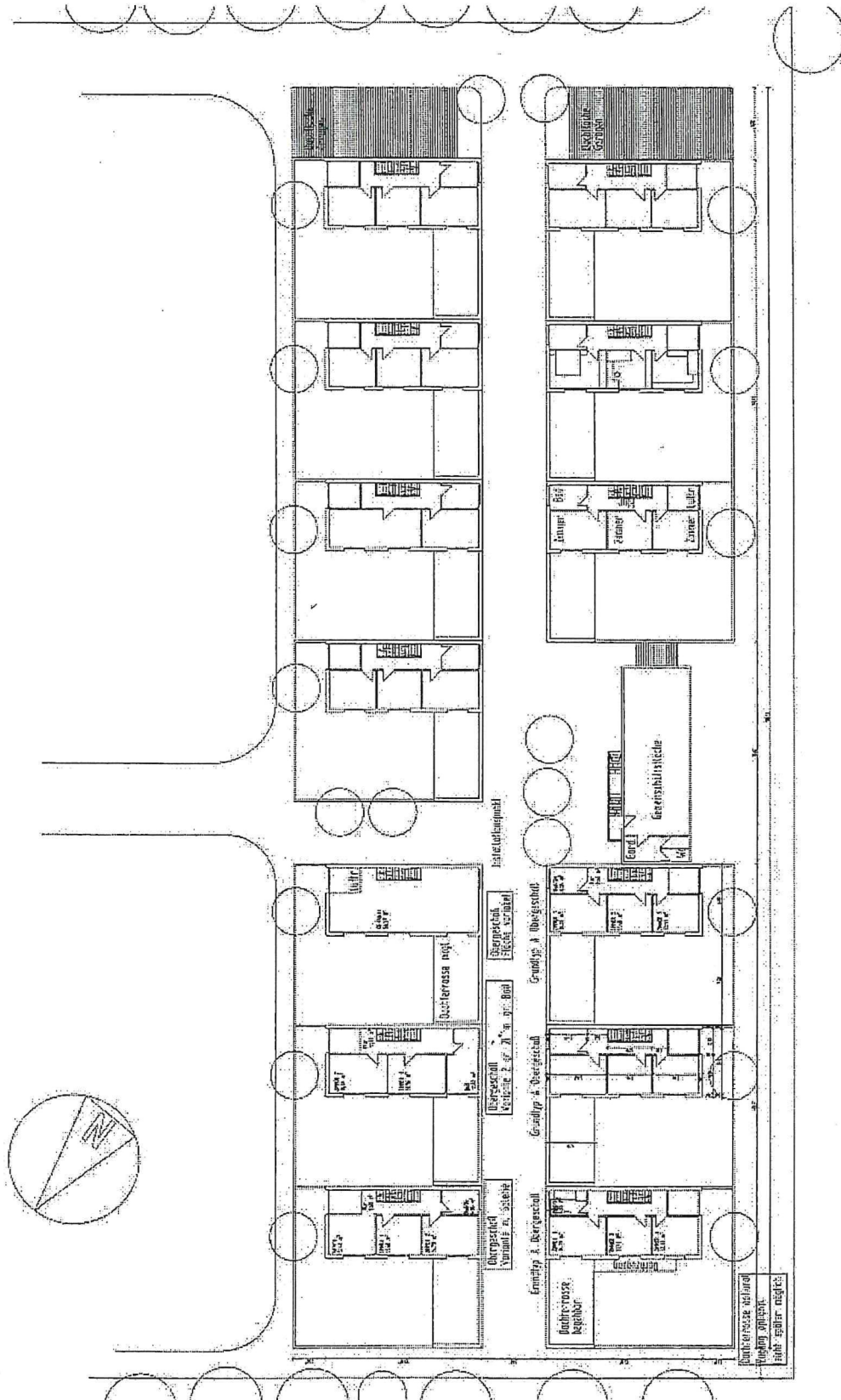


LUDWIG-FRANK-BEBAUUNG WINKELHOF

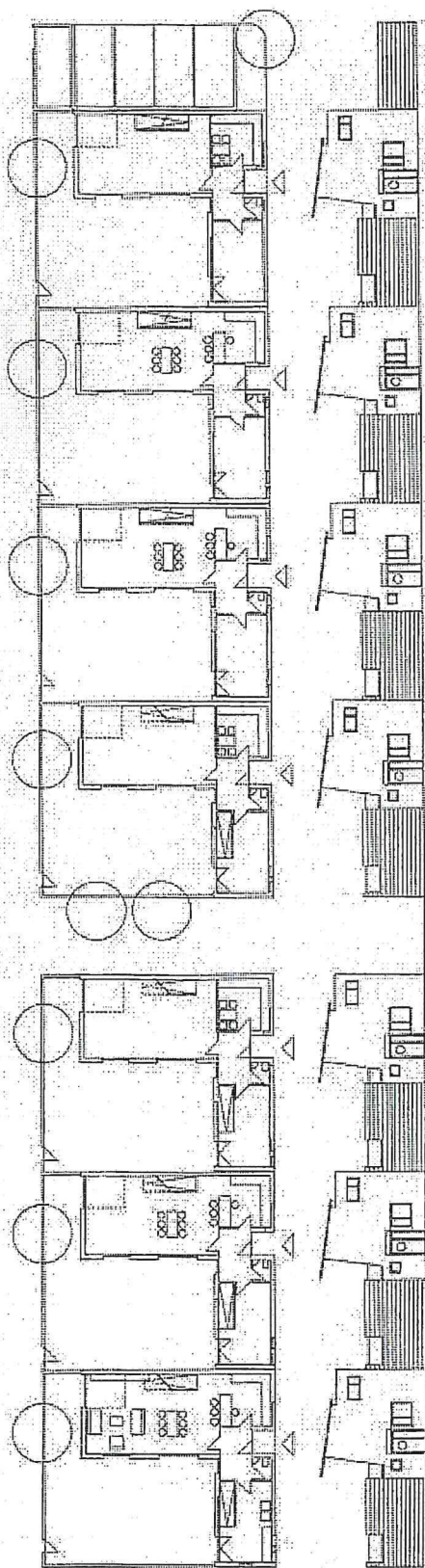
Anlage F

Haustyp E

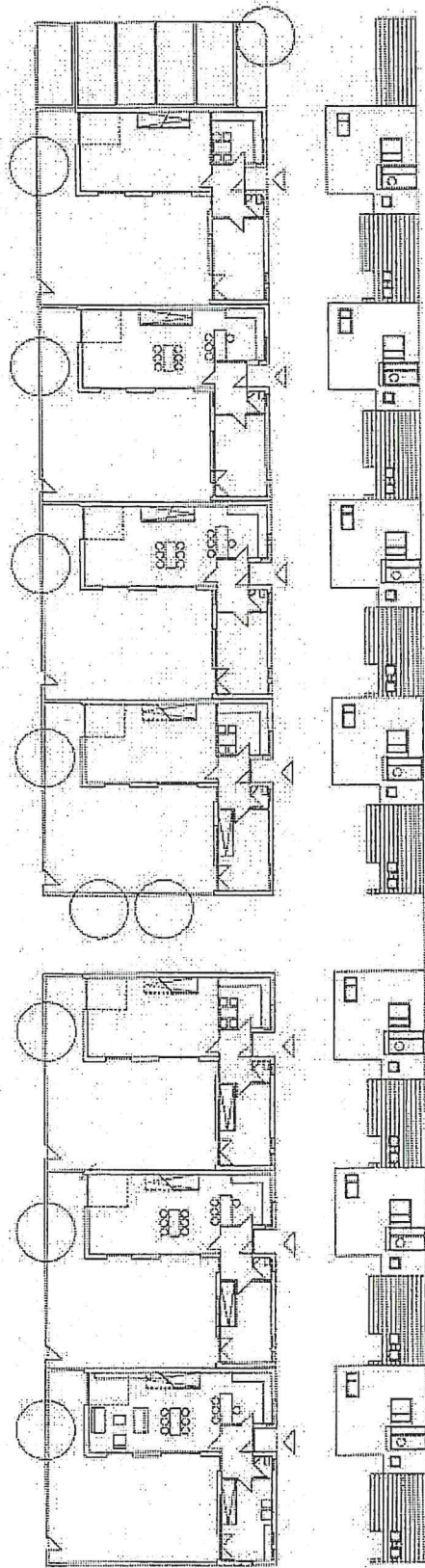
OG





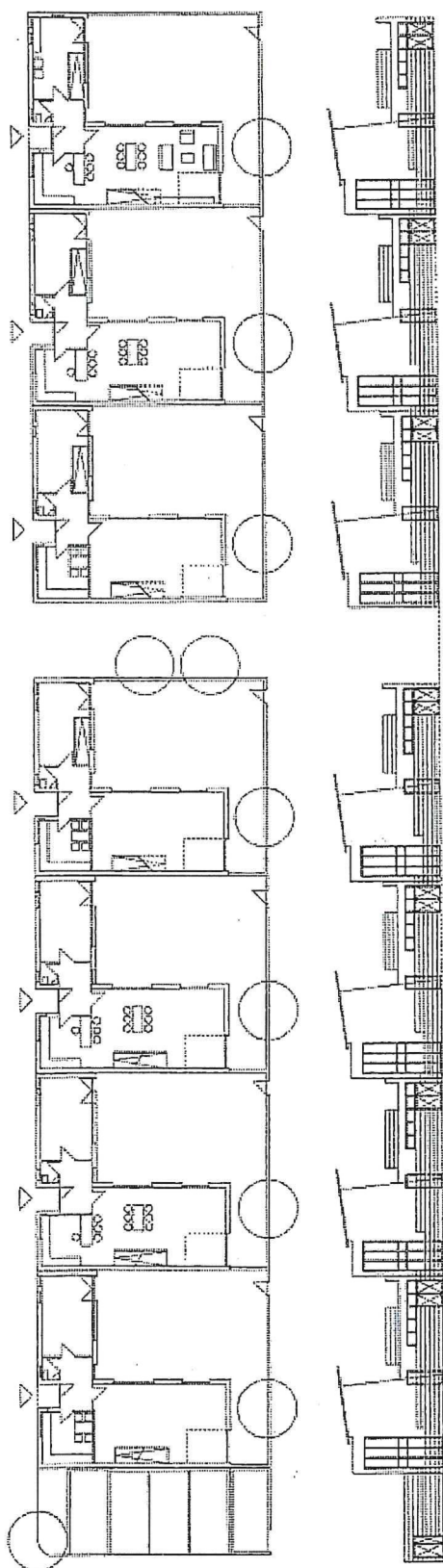


ANSICHT INNENWEG NORDOST  
VERSION PULTDACH M=1:400

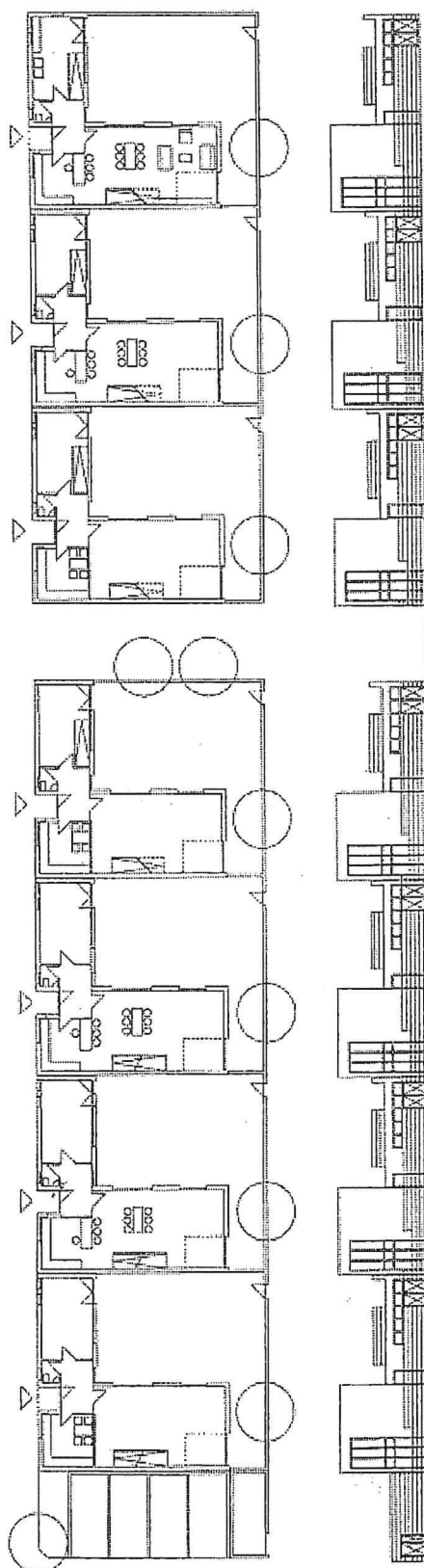


ANSICHT INNENWEG NORDOST  
VERSION FLACHDACH M=1:400





ANSICHT AUSSEN SÜDWEST  
VERSION PULTDACH M=1:400



ANSICHT AUSSEN SÜDWEST  
VERSION FLACHDACH M=1:400



