

2. FERTIGUNG

Planungsamt, 30.12.1999
Az. 621.410.177/PL (Ga/Pe)

Bebauungsplan "Rheinlandkaserne-historischer Bereich" Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den "historischen Bereich" der ehemaligen "Rheinlandkaserne" mit Ausnahme der im Eigentum des Bundesministeriums der Verteidigung verbliebenen Teilfläche (FOM = Forschungsinstitut für Optronik und Mustererkennung). Dazu kommen die Huttenkreuzstraße sowie Teilflächen weiterer angrenzender Straßengrundstücke und Teilflächen der Vorgärten der angrenzenden Wohngrundstücke "Am Lindscharren 1, 3 und 5", sowie "Gutleuthausstraße 8, 10 und 12" und eine Teilfläche des Großmarktgrundstückes "Huttenkreuzstraße 3". Außerdem die nördlich der Gutleuthausstraße liegenden Grundstücke "Durlacher Straße 29, und 31/33", "Gutleuthausstraße 2, 4 und 6" sowie "Dörnigweg 1".

Flurstücks-Nummern: 628, 628/1, 628/2, 628/3, 628/4, 682, 2286, 4296, 4296/4 bis 4296/19, 4296/23, 4296/24, 4296/25, 4304, 4319/1, 4319/2, 4319/6, 4319/7, 4345/7, 4345/8, 7801, 7850/1, 7850/2, 7852, und 8092.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 30.12.1999.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurde die militärische Nutzung des Areals der "Rheinlandkaserne" und damit der Militärstandort Ettlingen insgesamt aufgegeben. Die jahrzehntelange militärische Nutzung hatte eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich verhindert. Im Zusammenhang mit der notwendigen Umnutzung und Neuordnung des Kasernenareals ergibt sich nicht nur die Gelegenheit, sondern sogar die zwingende Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtbereich nachzuholen. Dabei können in zentrumsnaher Lage Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht und Flächen für Wohnungsbau und nicht-störendes Gewerbe eingefügt werden.

Zur Integration in das Stadtgefüge ist eine neue verkehrliche Anbindung und Vernetzung erforderlich. Außerdem sind in diesem Bereich Trassen für die weitere Entwicklung des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu schaffen, die sowohl der Verbesserung der tangierenden bestehenden Gebiete als auch der nachhaltigen Entwicklung und Standortqualität der neuen Gebiete und Einrichtungen dienen.

Durch den Wegfall des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebiets zur militärischen Nutzung ist das Kasernenareal planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden deshalb zwei Bebauungspläne aufgestellt: Ein Bebauungsplan für den südlichen, überwiegend denkmalgeschützten "historischen Bereich" und ein Bebauungsplan für den nördlichen, "technischen Bereich".

Die bisherige militärische Nutzung des Kasernenareals wird nach der Sanierungsmaßnahme im historischen Bereich durch eine zivile gewerbliche Nutzung ersetzt. Auch die beim Bundesministerium der Verteidigung verbliebene und nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Kasernenteilfläche "FOM" erhält durch das Forschungsinstitut für Optrotechnik und Mustererkennung faktisch eine gewerbliche Nutzung, obwohl planungsrechtlich weiterhin "Sondergebiet" zur militärischen Nutzung gilt.

Entsprechend dem städtebaulichen Grundsatz der Abstufung unterschiedlicher Gebietsarten, werden alle nördlich an die Straße "Am Lindscharren" und die "Gutleuthausstraße" angrenzenden Grundstücke in einer Tiefe von ca. 30 m planungsrechtlich als "Mischgebiet" (MI) festgelegt.

Damit es durch Neuansiedlungen im Mischgebietsstreifen nicht zu Beeinträchtigungen auf den Wohngrundstücken kommt, werden die von den dort zulässigen gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen auf die Grenzwerte des Allgemeinen Wohngebietes festgelegt.

Entsprechend der Entwurfsplanung für den Bebauungsplan "Rheinlandkaserne - historischer Bereich" und in Übereinstimmung mit dem verkehrstechnischen Vorentwurf zur äußeren Erschließung des Sanierungsgebietes sind bauliche Veränderungen der Huttenkreuzstraße notwendig. Die neue achsiale Kasernenzufahrt bedingt auch eine Verschiebung der Kundenzufahrt des dortigen Verbrauchermarktes in diese Achse. Es wird eine verkehrsgerechte "Kreuzung" geschaffen, deren planungsrechtliche Absicherung durch die Einbeziehung des Straßenabschnittes und eines Streifens des Markt-Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt.

3. Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als "Sondergebiet" zur militärischen Nutzung (BUND) ausgewiesen. Der im Verfahren befindliche Vorentwurf "Flächennutzungsplan 2010" enthält die dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechenden Nutzungsarten und Flächen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bestand

Der "historische Bereich" der Rheinlandkaserne ist ein über 6 ha großes geschlossenes Quartier, ca. 500 m nördlich des Ettlinger Altstadt-kerns, das von der wichtigsten Stadteinfahrt von Karlsruhe und der Ausfallstraße nach Durlach tangiert wird.

Dieser Bereich der ehemaligen Kasernenanlage tritt städtebaulich sehr stark durch die umschließende Kasernenmauer, die beiden großen Stabsgebäude und den umfangreichen Großbaumbestand in Erscheinung. Das Innere der Anlage wird geprägt durch den weiten früheren Aufmarschplatz, der von den symmetrisch angeordneten Gebäuden gebildet und durch Baumreihen und von einem inneren Straßenring umfasst wird.

Mit Ausnahme der nach 1945 eingefügten Baulichkeiten wurde der historische Bereich der Rheinlandkaserne als Sachgesamtheit mit Gebäuden, Außenanlagen und Bewuchs als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG eingestuft, dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt.

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke nördlich der Gutleuthausstraße sind bebaut und werden zu Wohnzwecken und zum Teil gewerblich genutzt.

4.2 Entwicklungsziele und geplante Nutzungen

Im historischen Bereich der "Rheinlandkaserne" sollen folgende Entwicklungsziele verwirklicht bzw. Nutzungen untergebracht werden:

1. Anbindung bzw. Einfügen des Plangebietes in die umgebenden Verkehrs-, Bebauungs-, Nutzungs- und Grünstrukturen.
2. Erhaltung, Verbesserung und Umnutzung der bestehenden, denkmalgeschützten Bausubstanz.
3. Umnutzung und Umgestaltung der bestehenden Grün- und Freiflächen sowie Erhaltung und Ergänzung der Großgrünstrukturen.
4. Nutzung bestehender Gebäude für infrastrukturelle Verbesserungen: Anlagen für kulturelle, schulische, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke.
5. Nutzung bestehender Gebäude für Dienstleistungs- und nichtstörende Gewerbeeinrichtungen (eingeschränktes Gewerbegebiet, BauNVO § 8).

4.3 Erschließung und Versorgung

Der "historische Bereich" wird allseitig von Straßen begrenzt: Im Osten von der "Durlacher Straße", im Süden von der "Huttenkreuzstraße", im Westen von der "Karlsruher Straße" und im Norden von der Straße "Am Lindscharren" und der "Gutleuthausstraße".

Das ehemalige Haupttor der "Rheinlandkaserne" mit seiner Einfahrt/Ausfahrt über den Kreuzungsbereich "Huttenkreuzstraße/Durlacher Straße/Steigenhohlstraße" kommt wegen der künftigen Frequenz und Öffentlichkeit für eine ordnungsgemäße Verkehrsanbindung nicht mehr in Betracht. Dieser "Eingang" bleibt den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Der davor liegende Kreuzungsbereich wird zur Verbesserung der aktuellen und prognostizierten Verkehrsabläufe und aus städtebaulichen Gründen zu einem Kreisverkehrsplatz umgestaltet, wodurch auf die Signalanlage verzichtet werden kann.

Von der "Huttenkreuzstraße" aus wird eine neue südliche Zufahrt geschaffen, die in der Symmetrieachse der Gesamtanlage liegt. Über diese Zufahrt erfolgt die Verkehrsanbindung überwiegend des südlichen Bereiches. Die notwendigen Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken, die den Gebäuden zugeordnet sind.

Die Hauptzufahrt für das "Stabsgebäude West" und den nordwestlichen Bereich wird über eine weitere Maueröffnung an der Straße "Am Lindscharren" geschaffen. Unmittelbar angrenzend und damit im Vorfeld der Hauptnutzflächen sollen auch die Hauptparkierungsflächen entlang der Straße "Am Lindscharren" und in einem Parkhaus ausgewiesen werden, welches mindestens zur Hälfte für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen soll.

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches werden ca. 450 Stellplätze geschaffen, davon ca. 200 öffentliche Stellplätze an den Straßen und im Parkhaus und ca. 250 notwendige Stellplätze auf den Privatgrundstücken.

Der Symmetrie der Gesamtanlage entsprechend erfolgt über einen weiteren Mauerdurchbruch an der "Gutleuthausstraße" die Hauptzufahrt des "FOM" (ehemaliges "Stabsgebäude Ost").

Die Straße "Am Lindscharren" und die "Gutleuthausstraße", die neben der Erschließung des historischen Bereiches auch Sammelfunktion für die nördlich angrenzenden Bereiche haben, sind Teile der vorhandenen bzw. geplanten "Tempo 30 - Zonen".

Die Straßenflächen im Inneren der historischen Kasernenanlage sollen als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden. Ihre Lage entspricht im wesentlichen dem heutigen Bestand - ihre Sanierung ist allerdings erforderlich.

Die Straße "Am Lindscharren" und die "Gutleuthausstraße" werden gestalterisch durch den "Baumplatz" am Ende der "Kasernenachse" voneinander getrennt. Eine andere Oberflächengestaltung und eine andere verkehrsrechtliche Widmung sollen die durchgängige Straßenverbindung optisch und rechtlich unterbrechen, um unnötigen Verkehr abzuweisen.

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch erschlossen. Die Gebäude bzw. künftigen Grundstücke haben Elektroenergie- und Wasseranschlüsse. Das Telefonnetz muß zum Teil ergänzt werden. Die Wärmeversorgung aller Gebäude im historischen Kasernenbereich erfolgt über eine Heizzentrale der Stadtwerke Ettlingen. Wegen der Teilung in viele Grundstücke bzw. Nutzungseinheiten wird das bestehende Leitungsnetz durch umfangreiche Leitungsrechte gesichert. Die Sicherung der Abnahme von Wärmeenergie und die Absicherung der Leitungsrechte wird auch in den Kaufverträgen festgeschrieben.

4.4 Freiraumkonzept und Grünflächen

Das Freiraumkonzept geht vom Erhalt bzw. der Wiederherstellung des von Baumreihen umfassten inneren Platzraumes aus und greift die Symmetrieachse der historischen Kasernenanlage auf. Diese Achse wurde seinerzeit genau auf den Turm der Martinskirche ausgerichtet und bietet für die anstehende Gestaltung der Gesamtanlage einen hervorragenden Ansatz.

Die historische Symmetrieachse wird erlebbar gemacht durch die Maueröffnung und neue Zufahrt von Süden, genau an der Stelle, wo die Achse auftritt. Die beiden, das Mittelgebäude "einspannenden", parallel zur Achse durch den gesamten Innenraum verlaufenden Wege und ein, die Symmetrie der Anlage und das Raster der beiden Wege aufnehmendes Baufenster für zwei geplante, flankierende Gebäude am neuen Eingangsbereich machen diese Symmetrie erlebbar.

Entlang der Achse werden öffentliche Nutzungsbereiche angeordnet:

1. Zufahrt/Zugang Huttenkreuzstraße:

An der Stelle, wo die Symmetrieachse auf die Kasernenmauer trifft, wird die neue südliche Zufahrt geschaffen. Beiderseits der Zufahrtsrampe liegen Fußgängerrampen und Treppen. Diese Maueröffnung verdeutlicht auch die neue Offenheit der "ummauerten" Anlage.

2. Eingangsbereich:

Ein Raum-Stabwerk, als Rankgerüst beiderseits und über der neuen Zufahrt, könnte den Auftakt der geplanten Nutzungsschiene und ein räumliches Pendant zum gegenüberliegenden Mittelgebäude bilden. Von hier findet der Ankommende den Weg zum Kino, zu den Sport-, Kultur- und Vereinsgebäuden und zu den privaten Dienstleistungseinrichtungen, oder geradeaus über die Festwiese zum Gastronomiebereich/Biergarten und, am Mittelgebäude vorbei, weiter zum Neubaubereich. Das im Freiraumkonzept dargestellte Rankgerüst ist auch als Platzhalter zu verstehen für eine später mögliche, hochwertige Bebauung - ein entsprechendes Baufenster ist ausgewiesen.

3. Festwiese:

Der Mittelteil der Fläche, die aus den beiden parallel zur Symmetrieachse verlaufenden Wegen gebildet wird, ist als große offene "Festwiese" ausgebildet. Diese Rasenfläche mit Schotterunterbau läßt nahezu jede Nutzung wie Markt, Stadtteilstadt oder Kulturveranstaltung zu. Östlich

davon befindet sich die eingezäunte Freifläche des "FOM" und westlich schließt sich ein großflächiger Rasenbereich an, der ebenfalls als Mehrzweckfläche "Festwiese" genutzt werden kann.

4. Wasserbecken:

Den attraktiven Höhepunkt des umgestalteten inneren Grün- und Freiraumes soll ein flaches Wasserbecken bilden.

5. Gastronomiepavillons/Biergarten:

Da im privatisierten Mittelgebäude nur eine Teilfläche des Erdgeschosses gastronomisch genutzt werden soll, werden südlich des Mittelgebäudes und angrenzend an das Wasserbecken zwei Pavillons und eine pergolaüber-spannte Freifläche zur teil- oder vollzeitlichen gastronomischen Nutzung angeordnet. Damit bleibt die öffentliche und belebende Nutzung im Zentrum der Gesamtanlage erhalten und im Zugriff der Stadt.

6. Baumplatz:

Nördlich des Mittelgebäudes bildet der "Baumplatz" den nördlichen Abschluss der "Kasernenachse". Er leitet zum dort einmündenden Grünzug des Neubaubereiches über und trennt gestalterisch die Verbindung zwischen der Straße "Am Lindscharren" und der "Gutleuthausstraße". Die Platzraumgestaltung bewirkt eine Hemmschwelle, die durch die verkehrsrechtliche Widmung unterstützt, den "Durchgangsverkehr" möglichst abhalten soll. Der "Baumplatz" bildet gleichzeitig den Auftakt für den von Norden ankommenden Besucher der historischen Kasernenanlage.

Durch die neuen Wegeführungen, die Funktionsflächen entlang der Symmetrieachse und durch die quer dazu verlaufenden Großgrünstrukturen rückt die bestehende Zaunanlage des "FOM" in eine weniger auffallende Randlage.

Die das Gelände einfassende Kasernenmauer ist Bestandteil des historischen Ensembles. Sie wird jetzt zur Vernetzung des Areals an einigen weiteren Stellen für die Schaffung von Zufahrten bzw. Zugängen durchlässig gemacht. Mit der Verlängerung der Straße "Am Lindscharren" erfolgt gleichzeitig eine Ergänzung der Maueranlage, um die Geschlossenheit und die Symmetrie der Gesamtanlage zu bewahren.

Große Teile des Baumbestandes sind gefährdet durch unsachgemäßen Baumschnitt und Pflegemängel in der Vergangenheit. Um hier radikale Verluste zu vermeiden, wird neben sofortigen Pflegemaßnahmen vor allem die baldige Neupflanzung von Großgrün erfolgen.

Geplant ist die Anpflanzung von zwei neuen Baumreihen. Eine Baumreihe außerhalb der Kasernenmauer auf der Südseite der Straße "Am Lindscharren" und der "Gutleuthausstraße". Sie betont die Kasernenkontur und vermittelt beim Übergang zur nördlichen Wohnbebauung. Eine weitere Baumreihe im Innenbereich entlang der südlichen Erschließungsstraße soll den dortigen Freiraum fassen, bevor die bestehenden Alt-Bäume auf der anderen Straßenseite abgängig sind.

Durch die Nutzungsabschnitte entlang der Symmetrieachse, durch die Baumreihen zur Betonung der baulichen Strukturen und durch die Erhaltung bzw. großflächige Begrünung des inneren Freiraumes trägt das "Freiraumkonzept" entscheidend dazu bei, daß der "historische Bereich" der ehemaligen Kaserne zu einem sehr attraktiven und "einmaligen" Quartier in Ettlingen wird. Der innere multifunktionale Grün- und Freiraum wird zum Stadtteilpark für einen größeren Einzugsbereich und verwirklicht damit auch eine wichtige Zielvorgabe der geförderten Sanierungsmaßnahme "Rheinlandkaserne".

5. Belange des Naturschutzes

Zur grünplanerischen Entwicklung und zur Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der auch die ökologische Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung und nach der Bebauung dokumentiert. Insgesamt entsteht durch Entsiegelungen und zusätzliche Baumpflanzungen eine Aufwertung in ökologischer Hinsicht (Anlage: Grünordnungsplan).

6. Planungsdaten

Plangebiet/Geltungsbereich		5,53 ha
davon historische Kasernenanlage (ohne FOM)	4,64 ha	
- künftige Grundstücke	2,64 ha	
- innerer Grün- und Freiraum	0,87 ha	
- Erschließung und Randgrün	1,13 ha	
Teile ehem. Stadtbau Wohngrundstücke	0,04 ha	
Grundstücke nördl. Gutleuthausstraße (MI)	0,28 ha	
Grundstücksteil Einkaufsmarkt (WAL*MART)	0,02 ha	
angrenzende öffentliche Verkehrsflächen	0,57 ha	

7. Kostenschätzung

Anteil Abbruchkosten "historischer Bereich"	900 TDM
Umbau Am Lindscharren, Gutleuthausstr. u. Am Dickhäuterplatz	1000 TDM
Gestaltung "Mittelachse", mit Wasserbecken, ohne Raumstabwerk	2900 TDM
Grünanlagen beiderseits der Mittelachse	1400 TDM
Kreisverkehrsplatz Durlacher Straße/Huttenkreuzstraße	600 TDM
Umbau Huttenkreuzstraße	1000 TDM
Sanierung/Ergänzung Abwasser-, Fernwärme-, Gas- u. Wassernetz	500 TDM
<u>Honorare und Nebenkosten ca.</u>	<u>1000 TDM</u>
Gesamtkosten	9300 TDM

Ettlingen, 30.12.1999

Stadt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister



Planungsamt


Müller

