

Bauleitplanung

Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
"Südstadt Konversion Teil 2:  
Mark-Twain-Village Nord"

Zusammenfassende Erklärung gemäß  
§ 10a BauGB

## 1 Zusammenfassende Erklärung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südstadt Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord“ wird der zweite Teil der insgesamt rund 44 ha großen Konversionsfläche in der Südstadt neu entwickelt. Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von rund 15,6 ha. Es handelt sich um eine Innenentwicklung einer ehemals militärisch genutzten Fläche, die einer zivilen Nutzung zugeführt wird.

Das zunächst erstellte Nutzungskonzept bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen mit dem anschließenden konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Dieser wurde zusammen mit dem wohnungspolitischen Konzept in der Gemeinderatsitzung am 10. April 2014 beschlossen und definiert in Abwägung möglicher Planungsalternativen Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Am 14. März 2013 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ über die circa 44 ha große Konversionsfläche. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird die Konversionsfläche Südstadt in Teilbebauungsplänen bearbeitet, um die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

Für die nördlich der Rheinstraße und südlich der Feuerbachstraße liegenden Konversionsfläche wurde im Herbst 2014 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Das übergeordnete Ziel der Mehrfachbeauftragung war, für einen lebendigen und sozial durchmischten Wohnstandort mit einer Stadtteilmitte ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Freiraumes macht und umsetzbare Handlungsempfehlungen zum wohnungspolitischen Konzept erhält. Mit in der Mehrfachbeauftragung bearbeitet wurden auch die Flächen der ehemaligen Mark-Twain-Schule und die Chapel, die als Schule beziehungsweise als Gemeinbedarfseinrichtung für den Stadtteil nachgenutzt werden sollte. Zusätzlich wurden die zwischen der Roebing- und John-Zenger-Straße gelegenen reservierten Flächen für Wohnprojekte von Wohngruppen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Während die Flächen östlich der Römerstraße planerisch durch den Bebauungsplan für eine Neubebauung vorbereitet werden, sollen die drei westlich der Römerstraße liegenden U-förmigen Baufenster mit Bestandsgebäuden an der Römerstraße und an der Elsa-Brandström-Straße baulich geschlossen werden. Die zukünftigen Hofsituationen sollen somit einen großzügigen Freiraum haben und die bauliche Ergänzung den Lärmschutz an der Römerstraße und an der Bahn herstellen. Die Flächen wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entlang der Rheinstraße soll eine bisher in der Südstadt fehlende Stadtteilmitte entwickelt werden. Hierfür wurden auf der nördlichen Seite der Rheinstraße Kerngebiete mit vielseitig nutzbaren öffentlichen Freiflächen gegenüber dem Bürgerpark festgesetzt. Zur Bildung einer neuen Stadtteilmitte sollen ebenfalls die soziokulturellen Nutzungen in der Chapel als Bürgerzentrum beitragen. Als schulische Gemeinbedarfsfläche ist das Gelände der ehemaligen amerikanischen Schule festgesetzt. Sie wird durch die Julius-Springer-Schule nachgenutzt. Auf der an der Bahnlinie liegenden Freiflächen wird eine Lärmschutz- und Spiellandschaft entstehen, die durch die topografische Ausgestaltung eines Lärmschutzwalls und in Ergänzung mit einer Lärmschutzwand längs der Bahnlinie den notwendigen Lärmschutz für die östlich angrenzende Wohnbebauung bildet. Im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Baufelder für vier Wohngruppen vorgesehen. Wie bei den anderen Wohnbauflächen sind auch diese als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Bauflächen sind über die Römerstraße als Haupterschließungsstraße in das gesamtstädtische Verkehrsnetz angebunden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden ausreichend dimensionierte Straßen mit Fuß- und Radwegen vorgesehen. Die Erschließung des öffentlichen Nahverkehrs mit einer Buslinie erfolgt über die Rheinstraße, die im weiteren Verlauf über die John-Zenger-Straße an die Sickingenstraße und die Fabrikstraße anbindet. Die Konversionsfläche Südstadt wird in das Radhauptwegenetz zwischen Rohrbach und dem Hauptbahnhof beziehungsweise der Innenstadt eingebunden. Für Fußgänger und Radfahrer wird es ein engmaschiges Wegenetz geben.

In die Planungen wurde der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich berücksichtigt. Erforderliche Baumfällungen werden durch entsprechende Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen. Die Eingriffe auf das *Schutzgut Pflanzen und Tiere* können im Gebiet kompensiert werden. Durch die ehemalige intensive Nutzung des Gebietes sind nur artenarme Flächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ausgebildet. Die Erfassungen der Avifauna, Reptilien, Heuschrecken und Fledermäuse zeigten eine geringe Anzahl an Arten die unter die artenschutzrechtlichen Regelungen fallen. Das Artenspektrum der Vögel setzt sich überwiegend aus verbreiteten und für den Siedlungsraum typischen Kulturfolgern ohne Gefährdungstatus zusammen. Die an den Gebäuden nachgewiesenen Gebäudebrüter werden landesweit auf der Vorwarnliste geführt. Hier sind vor Beginn von Umbaumaßnahmen an den betroffenen Gebäuden Kontrollen aus Besatz und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Aus der Artengruppe der Fledermäuse wurde nur die Zwergfledermaus bei der Jagd im Plangebiet erfasst. Die teilweise hohen Individuenzahlen deuten auf eine Wochenstube im Umfeld des Gebietes hin. Hinweise auf Fortpflanzungsstätten im Gebiet konnten jedoch nicht erbracht werden. Im westlichen Randbereich wurden vereinzelte Zauneidechsen nachgewiesen. Durch die Planung werden jedoch keine essentiellen Lebensraumstrukturen der Art beansprucht. Konflikte können durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden.

Durch die stark frequentierte Römerstraße und der Bahnlinie bestehen bereits hohe Lärmbelastungen. Sowohl am Tag als auch in der Nacht liegen die Geräuscheinwirkungen an einem Teil der Gebäude in einer Größenordnung, die dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Bedeutung zukommen lassen. Mit der Neubebauung an der Römerstraße und an der Elsa-Brändström-Straße wird dem Schallschutz entsprechend Rechnung getragen. Im Nordwesten wird an der Eisenbahnstrecke zusätzlich eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall lärmindernd wirken. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mit erhöhten Anforderungen auszuführen. Zudem werden Vorgaben zur Grundrissanordnung von Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereiche getroffen. Für den Nahversorger soll die Andienung sowie die Zu- und Abfahrten von Kunden am Tag verträglich geregelt werden. Konkrete Regelungen sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren in Verbindung mit der Baumaßnahme zu klären. Für die Sporthalle und den Sportplatz sind deren Nutzung nach 22.00 Uhr kritisch eingeschätzt worden. Auch hier sind mögliche Einschränkungen im Genehmigungsverfahren festzulegen, wenn konkreten Nutzungskonzepte vorliegen. Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen wie Grundrissausbildung, baulichen Anforderungen an Bauteilen und der Beurteilung konkreter Nutzungskonzepte sind keine negativen Auswirkungen auf das *Schutzgut Mensch* zu erwarten. Die *Eingriffe in den Boden* führen zu einer negativen Differenz aufgrund der höheren Flächenversiegelung im Planfall. Diese Differenz wird über andere Teilflächen der Konversionsfläche Südstadt und über das

städtische Ökokonto ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die übrigen *Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kulturgüter* sind nicht zu erwarten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Stadteilgesprächs am 28. Juli 2015 durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen vom 23. Juli 2015 bis einschließlich 28. August 2015 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21. Juli 2015 von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte zeitlich parallel vom 11. Januar bis 10. Februar 2015. Die Behörden haben unter anderen Stellungnahmen mit Hinweisen zum Lärm-, Boden- und Wasserschutz, zur Beachtung von Leitungstrassen, zur Ausgestaltung von Verkehrsflächen, zur Linienführung von Bussen und zur Versickerung von Regenwasser und abgegeben. Festsetzungen im Bebauungsplan wurden in Teilen begrifflich überprüft und angepasst. Von Seiten der Öffentlichkeit gab es zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf insgesamt 45 Stellungnahmen. Für die Baufelder der Wohngruppen und dem Nahversorger an der Rheinstraße wurden konkrete Änderungsvorschläge in Bezug auf die Bebauung und Erschließung vorgetragen. Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Einige Anregungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Thematisiert wurde die Verkehrs- sowie Lärmsituation und die Bebauung entlang der Römerstraße: Bei einer Umgestaltung der Römerstraße ist die derzeitige Funktion einer überörtlichen Verkehrsachse sicher zu stellen. Hinsichtlich der Dichte der Bebauung wurden unterschiedliche Stellungnahmen abgegeben, die sich entweder für eine Erhöhung oder für eine Verringerung der baulichen Dichte aussprachen. Aufgrund der unterschiedlichen Zielvorstellungen zur baulichen Dichte hat der Gemeinderat entschieden, einen überarbeiteten Bebauungsplanentwurf mit etwas höheren städtebaulichen Werten und einem geringeren Stellplatzschlüssel für Teilflächen erneut auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte zeitlich parallel mit der erneuten Behördenbeteiligung vom 2. Januar bis 3. Februar 2017. Von Seiten der Öffentlichkeit kamen Stellungnahmen zur Lage einer Kindertagesstätten-Einrichtung, zur vom Gemeinderat beschlossenen höheren baulichen Dichte und Reduzierung des Stellplatzschlüssels und zur Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie. Von Seiten der Behörden wurde die Freihaltung von notwendigen Leitungstrassen, den uneingeschränkten Bahnbetrieb, die Reduzierung des Stellplatzschlüssels und der Detaillierungsgrad von Festsetzungen thematisiert. Die mit der erneuten Auslegung geänderte bauliche Dichte und der Verringerung der nachzuweisenden Stellplätze sind vom Gemeinderat mit dem Abwägungsbeschluss bestätigt worden. Die anderen Stellungnahmen stellen die grundsätzlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes nicht in Frage.