

Bauleitplanung

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
"Südstadt Konversion Teil 1:  
Mark-Twain-Village Südost"**

Zusammenfassende Erklärung gemäß  
§ 10 BauGB

## 1 Zusammenfassende Erklärung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost“ wird der erste Teil der insgesamt rund 44 ha großen Konversionsfläche in der Südstadt neu entwickelt. Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von rund 4,4 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.

Das zwischen der Römerstraße und Kirschgartenstraße sowie südlich der an der Rheinstraße liegenden und nördlich der Sickingenstraße gelegene Teilgebiet soll mit einer bestandsorientierten Entwicklung umgenutzt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die von der US-Armee zwei- bis viergeschossigen zu Wohn- und Verwaltungszecken genutzten Bestandsgebäude sowie die dazugehörige technische Infrastruktur und großzügigen Freiflächen für die weitere zivile Nutzung zu sanieren. Im Entwurf wurden die an der Kirschgartenstraße liegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Mietwohnungen im günstigen und mittleren Preissegment entsprechend des vom Gemeinderat beschlossenen wohnungspolitischen Konzeptes. Die an der Römerstraße liegenden Flächen wurden überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Hier wurden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um studentisches Wohnen, ein Ausbildungshaus sowie Büronutzung und eine Kindertagesstätte unterzubringen. Zudem wurde südlich der Rheinstraße eine nunmehr öffentlich zugängliche Grünfläche als Parkfläche mit paralleler Funktion als Versickerungsfläche festgesetzt. Die Parkfläche ist programmatisch als „Common Ground“ Teil des Projektes „Der Andere Park“ und wird im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ gefördert.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt nur zu geringen Auswirkungen auf die Umwelt und Eingriffen in Natur und Landschaft, da es sich um eine Bestandentwicklung handelt. Die vorhandene Bausubstanz bleibt erhalten und wird saniert. Bis auf kleine Modifizierungen und Sanierung der Infrastruktur und Versorgung sind keine größeren baulichen Veränderungen vorgesehen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgen durch erforderliche Baumfällungen. Der ältere Baumbestand im Gebiet wird soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Notwendige Baumfällungen aufgrund von Vitalitätsschäden und kleineren baulichen Maßnahmen werden durch Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen. Durch Pflanzfestsetzungen werden die Baumreihen entlang der Römerstraße und Kirschgartenstraße ergänzt. Durch die intensive Nutzung des Gebietes sind nur artenarme Flächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ausgebildet. Die vorhabenbezogene Erfassung der Avifauna, Reptilien, Heuschrecken und Fledermäuse zeigten nur

eine geringe Anzahl an planungsrelevanten Arten die unter die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes fallen. Das Artenspektrum der Vögel setzt sich aus verbreiteten und für den Siedlungsraum typischen Kulturfolgern ohne Gefährdungsstatus zusammen. An den Gebäuden konnten Gebäudebrüter festgestellt werden. 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. Das Arteninventar im anthropogen überprägten Gebiet ist ebenfalls nur von mittlerer Wertigkeit. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Da es sich um eine Bestandsentwicklung handelt und nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden, sind keine Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kulturgüter zu erwarten.

Durch die stark frequentierte Römerstraße 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 des Schallschutzes besondere Bedeutung zukommen lassen. Wegen des einwirkenden Verkehrslärms wurde ein Schallschutzkonzept erforderlich. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mit erhöhten Anforderungen auszuführen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Stadteilgesprächs am 29. Juli 2014 in durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen vom 21. Juli 2014 bis einschließlich 15. August 2014 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. Juli 2014 von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte zeitlich parallel vom 5. Februar 2015 bis 4. März 2015. Von Seiten der Öffentlichkeit gab es zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf insgesamt eine Stellungnahme mit Anregungen zu einer Gebietsausweisung, zu Festsetzung einer Spielplatzfläche und zu Bebauungstiefen und -höhen.

Die Behörden gaben Hinweise zum Lärm-, Denkmal-, Boden- und Wasserschutz, zur Abstimmung von Planung und Bau. Der Bebauungsplan und die Begründung wurden entsprechend angepasst und Informationen an die zuständigen Fachämter weitergegeben. Trassenkorridore mit den Leitungsträgern und damit verbundenen Rechte sind in nachgeordneten Verfahren konkret abzustimmen. Gefordert wurden bessere Querungsmöglichkeiten über die Römerstraße, zugleich wurde auf die Notwendigkeit der wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse hingewiesen. Die konkrete Ausgestaltung von Stellplätzen, privaten Spielplatzflächen und Grünanlagen wird in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan erschwert nicht die Bestückung der Dächer mit Photovoltaikanlagen. Die Mischgebietsausweisung bleibt wegen der höheren Bandbreite gegenüber einer eingeschränkten Gewerbenutzung bestehen.

Die grundsätzlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht in Frage gestellt.