

Bauleitplanung

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
"Südstadt Konversion Teil 4:  
Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-  
Village Süd"

Nr.: 61.32.05.03.06

## **Zusammenfassende Erklärung**

Durch die Satzung des Bebauungsplans „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Ost“ werden die beiden letzten Teilbereichen der insgesamt rund 44 ha großen Konversionsfläche in der Südstadt planungsrechtlich gesichert und neu entwickelt. Die beiden Teilbereiche des Bebauungsplans umfassen zusammen eine Fläche von rund 4,2 ha. Es handelt sich um eine innerstädtisch ehemals militärisch genutzte Fläche, die einer zivilen Nutzung zugeführt werden.

Zu Anfang des Konversionsprozesses bildete das Nutzungskonzept für die gesamte Konversionsfläche Südstadt die Grundlage für weitere Untersuchungen und Vertiefungen. Das Nutzungskonzept wurde anschließend konzeptionell in den „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“ überführt, das Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt definiert. Hierzu gehörte auch das wohnungspolitische Konzept. Der Masterplan wurde am 10. April 2014 vom Gemeinderat beschlossen. Die Teilbereiche Mark-Twain-Village West (MTV-West) und Mark-Twain-Village Süd (MTV-Süd) tragen mit insgesamt 400 Wohneinheiten aus den Segmenten Schwellenhaushalte und allgemeiner Markt zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes bei.

Bereits am 14. März 2013 hatte der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Mark-Twain-Village“ über die circa 44 ha große Konversionsfläche beschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wird die Konversionsfläche wie hier mit Teilbebauungsplänen bearbeitet, um die erforderliche Flexibilität zur Umsetzung der Planungen zu gewährleisten.

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Masterplan sieht vor, dass die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd mit einer Wohnbebauung entwickelt werden sollen. Die Fläche südlich der Stallungen ist im Masterplan als Wirtschaftsfläche gekennzeichnet. Beide Teilbereiche liegen an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden John-Zenger-Straße, die als „Entwicklungssachse“ aus dem EUROPAN12-Wettbewerb hervorging.

Für die beiden Teilbereiche wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Für den Teilbereich MTV-West wurde von der am 23. März 2018 tagenden Jury das Planungsbüro Til Schweizer aus Heidelberg und für den Teilbereich MTV-Süd das Büro von Hähnig - Gemmecke aus Tübingen zur Weiterbearbeitung empfohlen. Für MTV-West wurde von der Jury der hohe Grad der konzeptionellen und gestalterischen Durcharbeitung hervorgehoben. Es entstehen Quartiere, die sich mit den Geschosswohnungsbauten in das Konzept der neuen Südstadt einfügen. Bei der Arbeit für MTV-Süd wurde die solide Blockrandstruktur positiv bewertet, die ein gutes und zugleich überzeugend klares Grundgerüst für eine weitere Entwicklung des Teilbereiches bildet.

Die überarbeiteten Siegerentwürfe: in MTV-West wurden die Gebäudekonfiguration und die Höhen und Geschossigkeit der einzelnen Baukörper überarbeitet und in MTV-Süd die Baukörperstellung entlang der Sickingenstraße hinsichtlich eines verbesserten Schallschutzes optimiert, bilden mit ihren unterschiedlichen Konzepten für ihre Teilbereiche die Grundlage des Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan werden in MTV-West und in MTV-Süd die neu zu bebauenden Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um überwiegend eine Wohnbebauung zu ermöglichen und das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. In beiden Teilbereichen sollen zudem jeweils eine Kindertagesstätte untergebracht werden. An den Umlenkpunkten der John-Zenger-Straße sollen in den Erdgeschossen wohnverträgliche gewerbliche Einrichtungen einziehen. In MTV-Süd wurde die Fläche südlich der Stallung und nördlich des Wohnquartiers, die teilweise Bestandsgebäude aufweist, als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Neue gewerblich genutzte Gebäude können straßenorientiert entstehen.

#### Umweltbelange

Erforderliche Baumfällungen werden durch umfangreiche Neupflanzungen im Konversionsgebiet ausgeglichen. Insgesamt werden mehr neue Bäume gepflanzt als gefällt werden. Es sind Biotopstrukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz betroffen. Die Eingriffe unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen in das Schutzgut Pflanzen und Tiere können im Gebiet vollständig ausgeglichen werden. Dort wo bestehende Bäume in die Quartiere integriert werden können, werden sie erhalten. Die Bäume an der Sickingenstraße sollen erhalten und in der Konversionsfläche Südstadt versetzt werden.

Durch die baulichen Veränderungen sind überwiegend anthropogen veränderte Böden betroffen. Die Eingriffe in den Boden führen zu einer negativen Differenz innerhalb der Quartiere. Innerhalb der Quartiere sind jedoch Flächen für die Regenwasserversickerung vorgesehen und festgesetzt. In MTV-Süd werden die Wohngebiete nicht komplett mit einer Tiefgarage unterbaut, sondern ein Teil der Innenhöfe bleibt unversiegelt. Die Dächer werden begrünt und mit Photovoltaik-Anlagen versehen. Der verbleibende Ausgleich erfolgt durch ein anderes Schutzgut, nämlich durch zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich des Paradeplatzes und des Bürgerparks.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes sind durch die geplante Umstrukturierung des Gebietes nicht zu erwarten. Es entstehen neue Quartiere mit der prioritären Nutzung Wohnen und einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Denkmalgeschützte Gebäude sind in den beiden Teilgebieten nicht vorhanden. Die Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt. Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung nicht verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die übrigen Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Schalltechnisch stellen in MTV-West am Tag die John-Zenger-Straße und die Emil-Gumbel-Straße die Hauptlärmquellen dar. Der maßgebliche Orientierungswert wird an den straßenzugewandten nahen Fassaden überschritten. In MTV-Süd stellen am Tag die straßenzugewandten Fassaden Sickingenstraße sowie die John-Zenger-Straße die Hauptlärmquellen dar. Nachts stellt sich beiden Teilgebieten die schalltechnische Situation kritischer dar, da neben den nächstgelegenen Straßen die Schienenstrecke als pegelbestimmende Schallquelle hinzutritt. Der maßgebliche Orientierungswert wird nahezu im gesamten Plangebiet überschritten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte durch Verkehrslärm insbesondere in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie an den stärker belasteten Fassaden den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern festgeschrieben. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet südlich der Stallungen werden keine vom Gebiet ausgehenden oder auf dieses Gebiet einwirkende weitergehenden Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt. Insgesamt wird durch die vorgesehene Nutzungsgliederung eine städtebaulich verträgliche Gliederung erreicht.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vom 18. März 2019 bis einschließlich 12. April 2019 erfolgte die frühzeitige öffentliche Auslegung und zeitgleich die frühzeitige Beteiligung der Behörden. Zudem fand im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 25. März 2019 im Mark-Twain-Center in der Römerstraße 162 eine Erörterungsveranstaltung statt. Als eine wesentliche Änderung aus diesem Verfahrensschritt wurde im Entwurf des Bebauungsplanes die Verkehrsfläche der Sickingenstraße verbreitert, um beidseitig Radwege anlegen zu können. Dadurch wurden die Baugrundstücke entsprechend kleiner. Um zugleich das Mengengerüst des wohnungspolitischen Konzepts aufrecht halten zu können, hat sich mit Verkleinerung der Baugrundstücke die bauliche Dichte auf den Baufeldern geringfügig erhöht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte zeitlich parallel vom 24. Juni 2021 bis zum 26. Juli 2021. Von Seiten der Öffentlichkeit gab es zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf insgesamt 4 Stellungnahmen. Thematisch ging es bei den abgegebenen Stellungnahmen um die Zufahrten zu den Tiefgaragen, Baum- und Müllstandorte, Solaranlagen auf den Dächern sowie Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden geändert und der Anteil zu errichtender Solaranlagen auf den Dächern erhöht. Unter Verweis auf die städtebaulichen Gründe wurden die im Entwurf festgelegten Grund- und Geschossflächenzahlen beibehalten.

Die Behörden gaben im Wesentlichen Hinweise zum Denkmal-, Boden-, Umwelt-, Natur- und Wasserschutz, zum öffentlichen Personen-Nahverkehr, zu Infrastrukturplanungen und zur Abstimmung von Planung und Bau. Mit Ausnahme von zwei Stellungnahmen bedurften die Stellungnahmen keiner Abwägung, konnten gefolgt oder zur Kenntnis genommen werden. Der Bebauungsplan und die Begründung wurden entsprechend angepasst und Informationen an die zuständigen Fachämter weitergegeben. Nicht gefolgt wurde eine weitergehende Einschränkung des eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Stallungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und zu einem Verzicht einer festgesetzten Heckenpflanzung.

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