

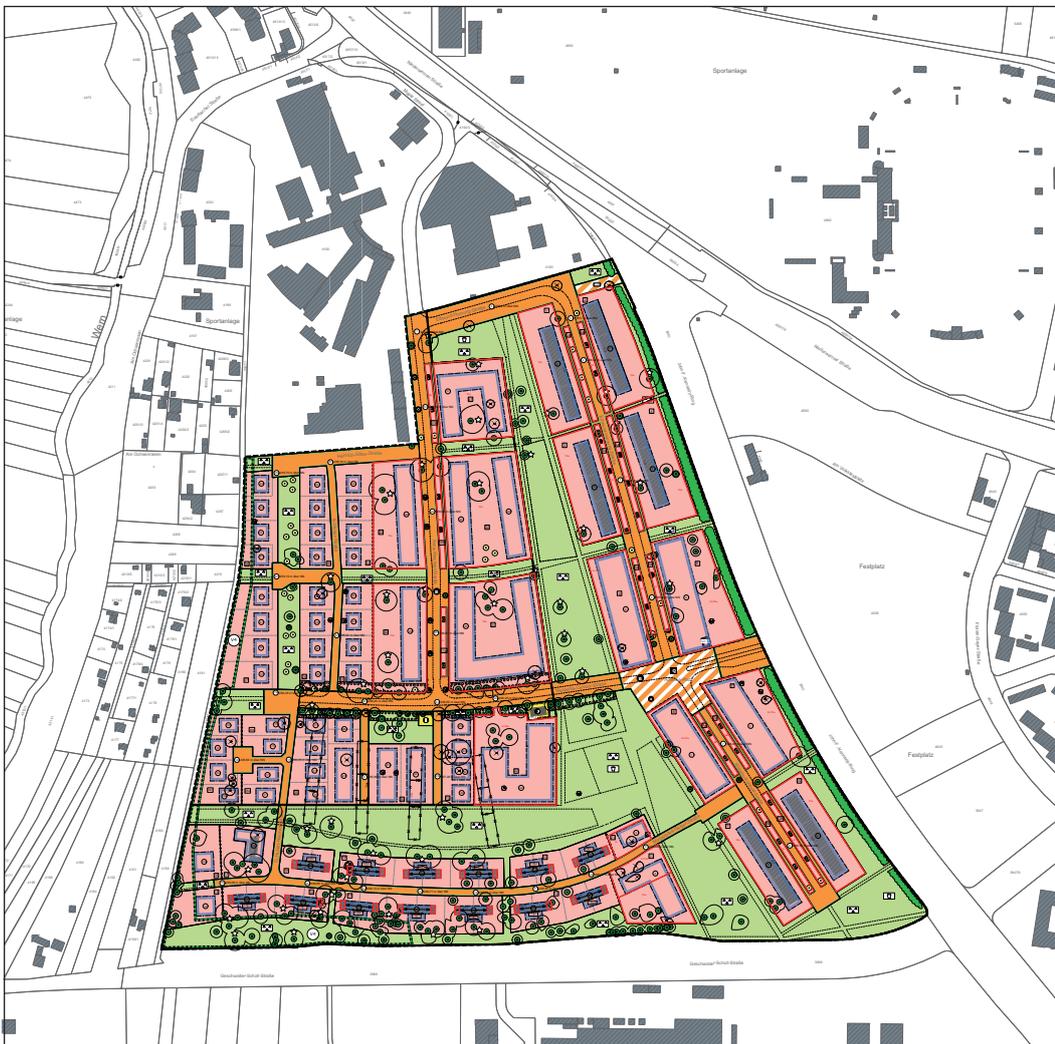


Bebauungsplan Nr. W 19 Teil B

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 19 mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich der Konversionsfläche der ehemaligen US-Wohnsiedlung »Askren Manor« zwischen den südlichen Grenzen des Schulcampus sowie des Nahversorgungsstandortes, dem John-F.-Kennedy-Ring, der Geschwister-Scholl-Straße und der östlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 4527/1 (Mühlweg) in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt

Begründung

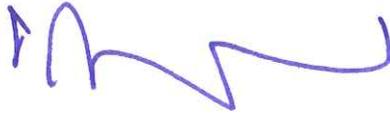
29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018, zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018



Impressum

Planungsbüro:

tobe.STADT städte.bau.planung.dialog
Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKH BDA SRL
Kennedyallee 34
60596 Frankfurt a.M.
info@tobestadt.de
www.tobestadt.de



Grünordnungsplanung und Umweltbericht

e l : c h landschaftsarchitekten
Elisabeth Lesche : Christian Henke
Adlzreiterstraße 24, 80337 München
Karl-Marx-Allee 79, 10243 Berlin
post@elch.la
www.elch.la



im Auftrag von

Stadt SCHWEINFURT – Zukunft findet Stadt
Stadtentwicklungs- und Hochbauamt
Markt 1
97421 Schweinfurt
www.schweinfurt.de

Inhalt

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2.	Lage des Plangebiets	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
4.	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	6
4.1.	Bebauung	6
4.2.	Freiraum	7
4.3.	Boden.....	7
5.	Nutzungen im Umfeld	8
6.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	10
7.	Planungsrechtliche Situation	11
7.1.	Regionalplan.....	11
7.2.	Flächennutzungsplan	11
7.3.	Bebauungspläne	11
7.4.	Sanierungsgebiet	12
8.	Planungsalternativen	14
9.	Städtebauliches Konzept	14
10.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	16
10.1.	Art der baulichen Nutzung.....	16
10.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	17
10.3.	Bauweise.....	17
10.4.	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	17
10.5.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
10.6.	Nebenanlagen.....	18
10.7.	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	18
10.8.	Grünordnerische Festsetzungen	19
10.8.1	Erhalt von Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
10.8.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
10.8.3	Öffentliche Grünflächen / Kinderspielplätze.....	21
10.8.4	Baumschutz	21
10.8.5	Niederschlagsmanagement.....	21
10.8.6	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	22
10.9.	Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	22
10.9.1	Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken	22
10.9.2	Maßnahmen zur Vermeidung	23
10.9.3	Kompensationsmaßnahmen	23
10.9.4	Monitoring.....	24
11.	Immissionen.....	25
11.1.	Lärm.....	25
11.1.1	Sportlärm.....	25
11.1.2	Gewerbelärm.....	25
11.1.3	Verkehrslärm.....	26
11.1.4	Freizeitlärm.....	27
11.2.	Luftthygiene.....	28
11.3.	Radonbelastung	28
12.	Erschließung.....	29
12.1.	Verkehrskonzept.....	29
12.1.1	Verkehrsflächen im Baugebiet.....	29
12.1.2	Ruhender Verkehr.....	29
12.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	29
12.2.	Ver- und Entsorgung	29
12.2.1	Trinkwasser	29
12.2.2	Abwasser	29
12.2.3	Niederschlagswasser.....	29
12.2.4	Heizenergie	30
12.2.5	Strom.....	30
12.2.6	Telekommunikation.....	30
12.2.7	Gas	30
12.2.8	Leitungsrechte	30
12.2.9	Wertstoffcontainer.....	30
13.	Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen	31
13.1.	Abstandsflächen	31
13.2.	Dachgestaltung	31
13.3.	Dachbegrünung.....	31
13.4.	Abfallsammelanlagen	32
13.5.	Aufschüttungen und Abgrabungen	32
13.6.	Werbeanlagen	32
13.7.	Einfriedungen und Sichtschutzelemente.....	32
14.	Soziale Infrastruktur	33
15.	Bodenordnung.....	33
16.	Flächenstatistik.....	33
17.	Finanzielle Auswirkungen	33
18.	Verfahrensablauf	33
19.	Anlagen.....	34
20.	Quellen.....	34

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die zivile Konversion der militärischen Flächen stellt für die Stadt Schweinfurt Herausforderung und Chance gleichermaßen dar. Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte bis zum Herbst 2014 und der Rückgabe der US-Liegenschaften an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Jahresende 2014 hat die Stadt Schweinfurt die Chance ergriffen, die Möglichkeiten einer nachhaltigen Stadtentwicklung auf den Konversionsflächen in die Wege zu leiten.

Da in Schweinfurt eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnungen besteht und nur ein begrenztes Angebot an Baulandreserven besteht, soll die Konversionsfläche als Wohngebiet entwickelt werden.

Es ist beabsichtigt, das am westlichen Rand des Stadtgebiets befindliche, insgesamt ca. 28 ha große Areal der ehemaligen US-Wohnsiedlung »Askren Manor« zu einem neuen attraktiven Wohnquartier zu entwickeln. Ergänzend hierzu sollen im nördlichen Bereich des Areals ein Schulcampus sowie ein Nahversorgungsstandort entstehen. Um den planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Planungsziele Rechnung zu tragen, beschloss der Stadtrat der Stadt Schweinfurt in seiner Sitzung am 22.12.2015 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. N 19 aufzustellen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergaben sich zunächst aus dem Plan des Stadtentwicklungs- und Hochbauamts vom 20.11.2015. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs durch Beschluss des Stadtrats am 27.06.2017 auf die Wohnquartiere beschränkt sowie die Bezeichnung des Bebauungsplans in W 19 geändert.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde eine städtebauliche Rahmenplanung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden dem Stadtrat der Stadt Schweinfurt ebenfalls am 27.06.2017 vorgelegt, der zum Entwurf des Rahmenplans sein Einverständnis gegeben hat. Der Rahmenplan ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde zu legen.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebiets am Übergang zur freien Landschaft mit der Wern als prägendes Fließgewässer. Südlich grenzen mehrere Bildungseinrichtungen entlang der Geschwister-Scholl-Straße sowie der Stadtteil Bergl an. Im Osten des Gebiets befindet sich der John-F.-Kennedy-Ring sowie angrenzend der Festplatz. Nordöstlich schließen sich die Niederwerner Straße an sowie die Sportanlagen mit dem Willy-Sachs-Stadion. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs befinden sich das Areal der ehemaligen Schule und des Versorgungszentrums von Askren Manor.

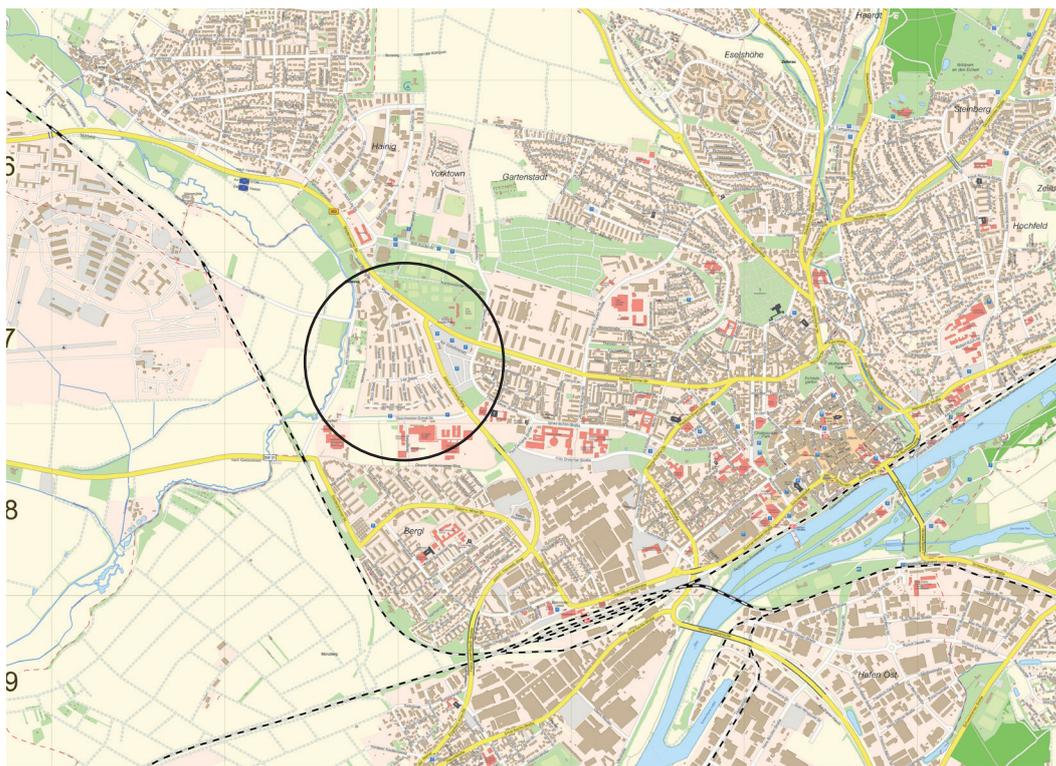


Abb. 1: Lage des Plangebiets

3. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Gemäß des Stadtratbeschlusses vom 27.06.2017 wurden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs auf die Wohnquartiere beschränkt, so dass der Geltungsbereich nunmehr eine Fläche von ca. 22,17 ha umfasst.

Die Grenzen sind

im Norden: Die südliche und östliche Grenze des Schulcampus sowie die südliche Grenze des Nahversorgungsstandorts.

im Osten: Die westliche Grenze des John-F.-Kennedy-Rings (Grundstück Fl.-Nr. 3960)

im Süden: Die nördliche Grenze der Geschwister-Scholl-Straße (Grundstück Fl.-Nr. 3969)

im Westen: Die östliche Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 4527/1 (Mühlweg) auf einer Länge von ca. 412 m.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan des Stadtentwicklungs- und Hochbauamts vom 02.05.2017. Die Stadt Schweinfurt erwarb die Konversionsfläche im Februar 2016 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). In der Zwischenzeit wurden mehrere Grundstücke auf Basis der abgestimmten städtebaulichen Planung (Rahmenplanung) an Investoren und Privatpersonen veräußert.

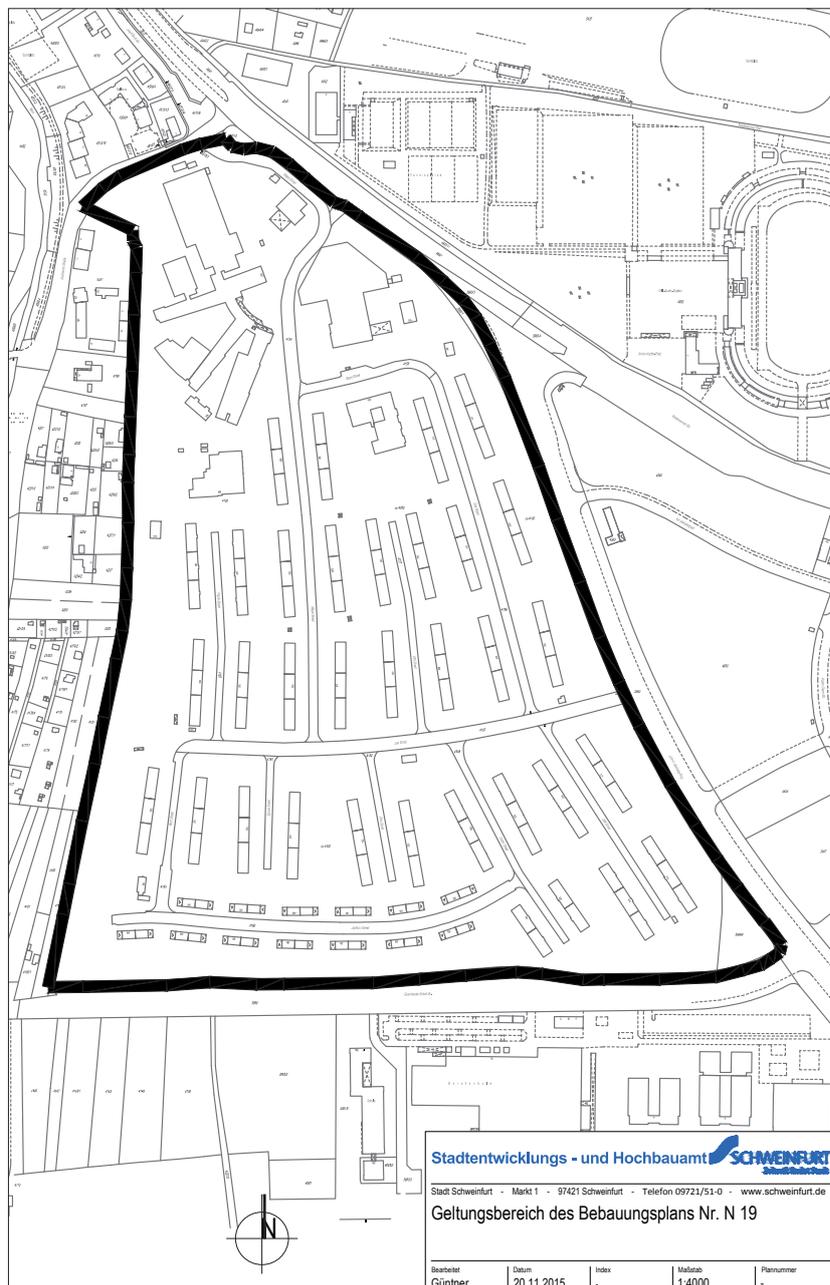


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 02.05.2017

4. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

4.1. Bebauung

Mehrfamilienhäuser

Auf der ehemaligen US-Wohnsiedlung Askren Manor wurden 1954 insgesamt 34 Mehrfamilienhäuser in Typenbauweise mit gleichen Qualitäten errichtet. 31 Häuser davon bestehen aus je drei Gebäuden, drei Häuser der verkürzten Variante weisen je zwei Gebäude auf. Durch die Nord-Süd-Orientierung weisen die Wohnungen eine gute Wohnqualität auf. Die eher lockere Positionierung der Gebäude und eine abwechslungsreiche Farbgebung sollte Monotonie vermeiden.

Die Gebäude sind als Zweispänner organisiert, so dass alle Wohnungen nach beiden Seiten ausgerichtet sind und ein Durchwohnen möglich ist. Sie verfügen über drei Vollgeschosse, teilweise wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut und zum Wohnen genutzt. Die Gebäude sind zwar in der Vergangenheit saniert worden, trotzdem weisen sie eine Reihe von Mängeln hinsichtlich des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes sowie eine Belastung mit Schadstoffen auf. Die Gebäude sind in Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk und Mineralputz errichtet.

Es handelt sich um 3 - 5 Zimmerwohnungen mit einer Größe von 83 qm bis 105 qm. Die Wohnungen weisen ungewöhnliche Grundrisse mit sehr großen Wohn- und Essbereichen (bis zu 40 qm) sowie sehr kleinen Zimmern (tlw. nur 10 qm) auf.

Im Zuge der Rahmenplanung wurde festgelegt, dass entlang der Edmund-Hornung-Straße und der Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street) am östlichen Rand die Gebäude 501, 511, 512, 513, 518 und 519 grundsätzlich erhalten und saniert bzw. umgebaut werden sollen. Alle übrigen Mehrfamilienhäuser werden zur Disposition gestellt. Gründe für den Abriss sind die Vermeidung von baulichen und sozialen Monostrukturen sowie städtebauliche Gesichtspunkte wie die fehlende Raumbildung (siehe hierzu auch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen 2017). Der Abriss von Gebäuden ist seit September 2017 im Gange.

Offizierssiedlung

Im Süden des Areals wurden in den Jahren 1955 / 1956 13 Zweifamilienhäuser (Gebäudenummer 545 - 556, 558) mit je zwei Wohneinheiten) sowie ein Einzelhaus (544) errichtet. Die Gebäude stehen beiderseits der Margarethe-Geiger-Straße (ehemals Jackson Street), die durch ihren gebogenen Straßenverlauf eine interessante Raumbildung erzeugt.

Die Zweifamilienhäuser sind zweigeschossig und weisen eine Teilunterkellerung sowie ein flaches, nicht ausgebautes Walmdach auf.

Die Gebäude haben insgesamt etwa 124 qm Wohnfläche wobei auch hier die Zimmer teilweise sehr klein sind (6 qm).

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk und Mineralputz errichtet.

Bewertung des Gebäudebestands

Grundsätzlich sind bei einer zivilen Nachnutzung der für eine militärische Einrichtung errichteten Gebäude die gegenwärtigen rechtlichen und technischen Anforderungen zu erfüllen, z.B. des Wärmeschutzes, des Brandschutzes, der Barrierefreiheit. Darüber hinaus gilt es sorgfältig abzuwägen, ob die Gebäude den heutigen Nutzungsstandards entsprechen, z.B. hinsichtlich zeitgemäßer Wohnvorstellungen, der betrieblichen Anforderungen bei gewerblichen oder technischen Gebäuden.

Im Rahmen einer Bestandsuntersuchung wurden exemplarisch ausgewählte Gebäude (511, 518, 537, 545, 550 sowie Jugendzentrum) im Hinblick auf den Wärme- und Schallschutz in Anlehnung an die heute gültigen Regelwerke untersucht (Untersuchung Gebäudebestand Wärme- und Schallschutz, Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, 31.08.2015). Die Ergebnisse zeigten, dass der Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108-2 zum Teil eingehalten wird, der heutige Energiestandard der ENEC (Energieeinsparverordnung) 2014 nicht erreicht wird. Eine energetische Ertüchtigung wird vom Gutachter als sinnvoll erachtet. Hinsichtlich des Schallschutzes

zeigen die Messergebnisse, dass die Mindeststandards der DIN 4109 nicht erreicht werden und dementsprechend schallschutztechnische Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

In einer weiteren Untersuchung wurden die gleichen Gebäude hinsichtlich des Brandschutzes einer Sichtkontrolle unterworfen (Akten-Notiz Brandschutz auf Basis einer Begehung am 15.07.2015, Kühnlein und Partner). Auch hier zeigen sich diverse technische und konstruktive Mängel, die bei einer Nachnutzung zu beheben wären.

Weiterhin wurde auch eine exemplarische Schadstoffuntersuchung der Bausubstanz (Sinusconsult, 14.08.2015) an den Gebäuden 511, 518, 537, 545, 550 und 552 durchgeführt. »Die Schadstoffuntersuchungen zeigten vor allem in US-Housings typische DDT-Verunreinigungen in Anstrichen an Böden, Wänden und Decken. Ferner wurden sowohl bei Mehrfamilienhäusern wie auch bei den Doppelhäusern abfallrechtlich relevante DDT- bzw. Quecksilberbelastungen im Außenputz festgestellt. Weitere gebäudeübergreifende Schadstoffbelastungen liegen in den teerhaltigen Gussasphalten unter den Parkettböden vor. Auch die Parkettkleber sind teerhaltig. (...) Vor allem in den Dachgeschossen der Mehrfamilienhäuser wurden asbesthaltige Floor-Flex-Beläge angetroffen. Das Dachgebälk des (...) Mehrfamilienhauses 518 weist erhöhte PCB-Belastungen auf...«... Die Gutachter kommen zur Empfehlung, dass bei einem Bestandserhalt »eine bautechnische Sanierung der Gebäudesubstanz erforderlich« sei, die entweder als Komplettentkernung oder als Sanierung von Teilbereichen erfolgen kann (Sinus Consult 2015, S. 43). Eine weitere fachgutachterliche Begleitung bei den weiteren Abbruch- oder Sanierungsarbeiten ist notwendig.

4.2. Freiraum

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine intensive, parkartige Durchgrünung aus. Weitläufige Grünflächen mit einer Vielzahl großkroniger Bäume und Baumgruppen prägen den Standort und verschaffen ihm eine einzigartige Atmosphäre.

Die Grünflächen umgeben den Gebäudebestand der Wohnbebauung und bilden gewissermaßen einen »grünen Teppich«. Durch die fehlende Parzellierung und die nicht vorhandenen Einfriedungen entsteht der Eindruck eines kontinuierlichen Freiraums, der keine Unterscheidung in private und öffentliche Flächen zeigt. Eine Ausnahme stellt der nördliche Rand der Offizierssiedlung dar, der durch eine freiwachsende Hecke eingegrenzt ist.

In den Grünflächen sind einzelne kleinere Anlagen für Sport, Aufenthalt oder Freizeit (z.B. Grillen) in freier Anordnung eingebettet. Am westlichen Rand befindet sich in einer kleinen Mulde ein Baseballfeld.

Nähere Ausführungen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

4.3. Boden

Der Standort ist oberflächennah durch Löß und Lößlehmschichten des Pleistozäns überdeckt. Darunter folgen die Myophorienschichten des mittleren Keupers, die bei früheren Bohrungen in Form von graugrünen bis rotbraunen Tonsteinen und Schluffen bis zur Erkundungstiefe von 18,5 m u. GOK angetroffen wurden. Aufgrund dieser geringdurchlässigen Schichten ist bis 18,5 m kein Grundwasserleiter, sondern lediglich niederschlagsabhängiges Stauwasser zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass natürlich abfließendes Oberflächen- und Schichtwasser in Richtung der ca. 150 m westlich und ca. 10 m tiefer liegenden Wern zufließt. Für das Hauptgrundwasserstockwerk (Muschelkalk) ist mit einem Grundwasserflurabstand von 25 m und einer Grundwasserfließrichtung nach Südosten zu rechnen (Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Stellungnahme 10.03.2017).

Das Areal fällt von etwa 239 m ü. NN am nördlichen Rand bis auf etwa 236 m ü. NN an der Geschwister-Scholl-Straße ab. Nach Westen zum Landschaftsraum der Wern neigt sich das Gelände auf etwa 234 m ü. NN und bildet einen wahrnehmbaren Höhenversprung aus, so dass sich aus westlicher Blickrichtung die Wirkung der Lage auf einem Plateau einstellt. Im Bereich westlich der Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) ist eine Mulde mit etwa 2 m Höhendifferenz deutlich wahrnehmbar.

Um für die weitere Planung konkretere Grundlagen bzgl. des Bodens zu erhalten, wurde die geotechnik dr. rimpel gmbh mit einem Gutachten beauftragt (»Baugrundgutachten über die geologischen Verhältnisse in den Askren Manors Schweinfurt«, vorgelegt am 07.08.2015). Aufgabe war die Untersuchung des Baugrunds auf Tragfähigkeit, die Ermittlung des Grundwasserstands, die Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie des Zustands der Straßen. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

»Die quartären Lößlehme liegen tlw. bis 4 m Tiefe in weicher Konsistenz vor, so dass dann eine

geringe Tragfähigkeit für die Gründung von Bauwerken besteht. Eine bessere Tragfähigkeit besitzen die Keuperlehme, die stets zumindest steife Konsistenz besaßen. Die Baugrundsichten sind sehr wasserempfindlich. Bei Wasseraufnahme weichen sie auf und verlieren ihre günstige Tragfähigkeit.

Die durch die Sickerproben erfassten Schichten sind Grundwasserhemmer. Der Durchlässigkeitsbeiwert dieser Schichten stellte sich bei $k_f = 10^{-6}$ m/s und damit im Grenzbereich durchlässiger bis schwach durchlässiger Untergrund ein. Eine Sammlung von Niederschlagswasser und eine punktuelle Versickerung können daher nur bedingt empfohlen werden. Eine oberflächennahe und breitflächige Versickerung sollte jedoch möglich sein«. (geotechnik 2015, S. 20).

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Bodendenkmal D-6-5927-0004 Siedlung der Linearbandkeramik und mittelalterliche Wüstung »Hilpersdorf«, dessen exakte Abgrenzung nach Süden nicht bekannt ist. Der nördliche Rand des Plangebiets kann als Vermutungsfläche im Sinne des Art. 7 DSchG gewertet werden (Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 29.07.2016 und 27.09.2017).

Das Plangebiet wurde während des Zweiten Weltkriegs durch Bombardierungen getroffen (Kampfmittelerkundung, OFD Niedersachsen, 06.09.2013). Die daraus resultierenden Gefährdungen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen (Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelproblematik, Agarius, Hannover 2015):

»Im gesamten Bereich der Wohnsiedlung Askren Manors (...) besteht der Verdacht auf verbliebene sprengkräftige Kampfmittel. Speziell im Bereich von bombardierten Flächen, Bombentrümmern und beschädigter Bausubstanz muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden (...). In Teilbereichen der Askren Manors besteht zusätzlich der Verdacht auf Kontamination von Chlorsulfonsäure und deren Abbauprodukten.«

Zur Erkundung, Bewertung und Gefahrenabschätzung von kontaminationsverdächtigen Flächen wurde ein Umwelttechnischer Bericht erstellt (Historische Altlasterkundung Phase I, ifbE Eigenschenk 21.01.2016). Im Plangebiet wurden für vier kontaminationsverdächtige Flächen weitere Erkundungen vorgeschlagen: RKB 3 (Trafostation 508), RKB 6 (Bombentrichter 95), RKB 7 (Bombentrichter 166), RKB 8 (Bombentrichter 159). In einer Stellungnahme der OFD Niedersachsen (29.04.2016) wurde für die KVF 2 (Trafostation 508) konstatiert, dass eine »mehr als kleinräumige Kontamination des Bodens unterhalb des Gebäudes aus Sicht der OFD NI aufgrund der relativ geringen Gesamtmengen an Trafoöl nicht zu erwarten ist.« »Da der Bereich durch das Gebäude versiegelt und der Grundwasserflurabstand mit ca. 25 m sehr groß ist, sind Untersuchungen im Rahmen einer Phase IIa nicht notwendig (Kategorie A). Bodenarbeiten in diesem Bereich sollten jedoch fachgutachterlich begleitet werden.«

5. Nutzungen im Umfeld

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets stellt sich sehr heterogen dar. Es lassen sich folgende Teilbereiche unterscheiden:

Nördlich grenzen die Teilbereiche Schulcampus und Nahversorgung von Askren Manor an. Für die Schulgebäude besteht die Notwendigkeit eines Neubaus. Die Gebäude des Nahversorgungsareals sind disponibel. Hier wird entsprechend des Rahmenplans ein neuer Nahversorgungsstandort geplant. Die Niederwerrner Straße begrenzt Askren Manor nach Nordosten. Als anbaufreie Hauptverkehrsstraße mit zwei Fahrspuren je Richtung stellt sie einerseits die Adresse im übergeordneten Straßennetz her, andererseits trennt sie das Plangebiet von den nördlich angrenzenden Arealen.

Nördlich der Niederwerrner Straße erstrecken sich die etwa 23 ha großen Willy-Sachs-Sportanlagen mit unterschiedlichen Sportstätten. Den westlichen Abschluss bilden die Eishalle und die Rollschuhbahn, im Osten prägt das bis zu 16.500 Zuschauer fassende Willy-Sachs-Stadion mit seiner besonderen Architektur und Begrünung durch rahmende Baumreihen den Ort. Die gesamte Anlage (Gesamtplanung von Paul Bonatz, Funktionsbauten von Kurt Dübbers, Bepflanzung von Alwin Seifert) steht aufgrund der in großen Teilen noch vorhandenen Originalgestaltung aus der Entstehungszeit 1935 / 1936 unter Denkmalschutz.

Im Dreieck zwischen Niederwerrner Straße und John-F.-Kennedy-Ring befindet sich der ca. 5,5 ha große Volksfestplatz. Neben dem im Juni an elf Tagen mit über 50 Fahrgeschäften und Ausstellern stattfindenden Schweinfurter Volksfest werden dort auch weitere Veranstaltungen wie Messen oder Flohmärkte durchgeführt. Der Volksfestplatz ist durch hohe Baumreihen eingegrünt. Während der nördliche Teilbereich räumlich gegliedert ist und auch als Parkplatz dient, ist der zentrale Bereich durchgehend versiegelt und ungestaltet.

Die Straßen Am Volksfestplatz und Gerhart-Hauptmann-Straße verbinden den

John-F.-Kennedy-Ring mit der Florian-Geyer-Straße und dem östlich angrenzenden Wohngebiet, dem Musikerviertel im engeren Sinne. Die Bebauung stammt weitgehend aus den 1950er und 1960er Jahren. Sie ist überwiegend drei- bis viergeschossig und weist eine der Bauzeit entsprechende einfache Gestaltung mit einer Mischung aus Zeilen- und Hofbebauung auf.

Südöstlich des Volksfestplatzes liegt eine etwa 1 ha große Grünfläche mit integriertem Bolzplatz und Kinderspielplatz. Die Anlage dient der Freiflächenversorgung des Musikerviertels, ist jedoch durch die intensive Eingrünung und die Lage am John-F.-Kennedy-Ring räumlich etwas isoliert.

Weiter südöstlich fügt sich als Teil des Bildungsbands zunächst das Bayernkolleg an, ein staatliches Gymnasium des Zweiten Bildungswegs für etwa 300 Schüler mit angeschlossenen Wohnheim. Weiter entlang der Florian-Geyer-Straße erstrecken sich die Kirchengemeinden St. Michael (katholisch) und die Dreieinigkeitskirche (evangelisch-lutherisch) mit ihrem markanten, zylinderförmigen Turm. Die Gebäude stehen als Solitäre auf intensiv durchgrüntem, teilweise parkartig gestalteten Flächen.

Das Plangebiet ist nach Osten durch den John-F.-Kennedy-Ring begrenzt, die ähnlich wie die Niederwerrner Straße eine anbaufreie Hauptverkehrsstraße mit zwei Fahrspuren je Richtung darstellt und durch die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h ihren autogerechten Charakter unterstreicht.

Am südlichen Gebietsrand befindet sich die Geschwister-Scholl-Straße, die nach überholten Planungen ebenfalls als vierspurige Hauptverkehrsstraße in Richtung Geldersheim ausgebaut werden sollte. Im heutigen Zustand ist die Straßenplanung nur im östlichen Teil umgesetzt. Die überdimensionierten Verkehrsflächen werden teilweise als Parkplätze für die benachbarten Bildungseinrichtungen genutzt.

Südlich der Geschwister-Scholl-Straße reihen sich mehrere Schulen auf. Sie bestehen aus großformatigen Baukörpern, die in orthogonaler Struktur frei in den Landschaftsraum gebaut wurden.

Im Osten findet sich das »Alexander-von-Humboldt-Gymnasium«, mit mehr als 1.100 Schülern eines der größten Gymnasien der Region.

Nach Westen folgt die »Dr.-Georg-Schäfer Schule«, eine gewerblich-technische, staatliche Berufsschule mit staatlicher Fachschule für Maschinenbautechnik.

Daran schließt sich der Komplex der »Montessori-Schule« mit Grund- und Mittelschule sowie benachbartem Kinderhaus an. Nach Westen folgt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nach überholten Planungen unter Einbeziehung der Flächen der Montessori-Schule ursprünglich Standort für ein größeres Hallenbad sein sollte.

Den westlichen Abschluss des Bildungsbands stellt das »Staatliche Berufliche Schulzentrum Alfons Goppel« mit den Schwerpunkten Ernährung und Versorgung, Kinderpflege, Sozialpflege und Altenpflege sowie die »Johann-Hinrich-Wichern-Fachakademie für Sozialpädagogik« der Evang.-Luth. Gesamtkirchengemeinde Schweinfurt dar. Für das staatliche berufliche Schulzentrum ist ein Neubau am gleichen Standort geplant.

Die Geschwister-Scholl-Straße weist im westlichen Abschnitt nur einen provisorischen Charakter auf und endet mit einer Wendefläche. Nach Westen führt der für den Kfz-Verkehr gesperrte Hornweg hangabwärts zur Wernaue.

Der unmittelbar westlich an Askren Manor angrenzende Landschaftsraum wird geprägt durch den mäandrierenden Bachlauf der Wern mit landschaftsbildprägendem Baumbestand. Die Straße Am Ochsenrasen verfügt über einen nur geringen Ausbaustandard und weist daher nur eine untergeordnete Verkehrsfunktion auf.

Der Hangbereich zwischen der Straße und Askren Manor ist teils landwirtschaftlich genutzt, teils mit Gartennutzungen belegt. Während die Parzellen im südlichen Teil einen geordneten Eindruck aufweisen, können im nördlichen Teil auch Tendenzen zur Verwahrlosung festgestellt werden. Der ursprünglich direkt an der Liegenschaftsgrenze befindliche »Mühlweg« ist nur noch rudimentär wahrnehmbar.

Nach Norden folgen im Bereich der Euerbacher Straße das Vereinsheim des FV Türkücü Schweinfurt (ehemals SV Bergl), ein Wohnhof mit integrierter Jugendfreizeitstätte sowie die Obdachlosenunterkunft der Stadt.

6. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Schweinfurt beabsichtigt im Rahmen der Innenentwicklung die zivile Konversion der ehemaligen Wohnsiedlung »Askren Manor« der amerikanischen Streitkräfte in ein attraktives Wohnquartier. Es soll eine Mischung aus unterschiedlichen Wohngebäuden für ein breit gefächertes Angebot an Wohnformen entstehen. Der Wohnungsmix soll u.a. geförderten Wohnungsbau, Mietwohnungsbau in sanierten Bestandsgebäuden, Etagenwohnen, Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Typologien (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser) und nach Möglichkeit auch besondere Wohnformen umfassen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend sollen eine Grundschule mit einer Einfeldsporthalle sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Eine mögliche Restfläche bleibt einer Wohnbebauung vorbehalten. Um die Nahversorgung im Quartier und im erweiterten Umfeld zu sichern, soll ein Nahversorgungsstandort mit einem Verbrauchermarkt sowie mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten, Büros, Gewerbe und ggf. auch besonderem Wohnen realisiert werden. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

Die vorhandenen Freiraumqualitäten insbesondere der wertvolle Baumbestand im Gebiet sollen als besondere Qualitätsmerkmale des Ortes integraler Bestandteil der Planung sein. Die städtebauliche Konzeption soll die Entstehung identitätsstiftender Nachbarschaften unterstützen. Mit einer entsprechenden Gestaltung des Straßennetzes soll unter Integration von Bestandsstraßen die Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen gefördert werden.

Die Ziele und Zwecke der Planung ergeben sich unmittelbar aus der Rahmenplanung, die am 27.06.2017 vom Stadtrat der Stadt Schweinfurt beschlossen wurde. Sie sind im Bericht des Rahmenplans ausführlich hergeleitet und erläutert. Der Rahmenplan ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die übergeordneten Entwicklungsziele zur Konversion von Askren Manor wurden auch im integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Schweinfurt vom Juni 2016 wie folgt dargelegt (S. 82):

- Standort im Stadtraum integrieren: Anbindung an Bergl und Musikerviertel herstellen
- neues, lebendiges Wohnquartier entwickeln
- vielfältiges Angebot an Wohntypologien schaffen
- vorhandene Infrastruktureinrichtungen erhalten
- Freiraumqualitäten sichern.

Rahmenplan und ISEK greifen konzeptionell ineinander, so dass für die übergeordneten Leitvorstellungen zur Entwicklung des Plangebiets ein aktuelles und kongruentes Zielgerüst vorliegt.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan ISEK 2017, Rahmenkonzept Askren Manor

7. Planungsrechtliche Situation

7.1. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Main-Rhön, in Kraft seit 18. Dezember 2009, Berichtigung mit Bekanntmachung vom 31. Januar 2012, wird das Planungsgebiet im Randbereich des Oberzentrums Schweinfurt in dessen Verdichtungsraum eingeordnet.

Der unmittelbar westlich an das Planungsgebiet anschließende Bereich an der Wern ist als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ gekennzeichnet.

7.2. Flächennutzungsplan

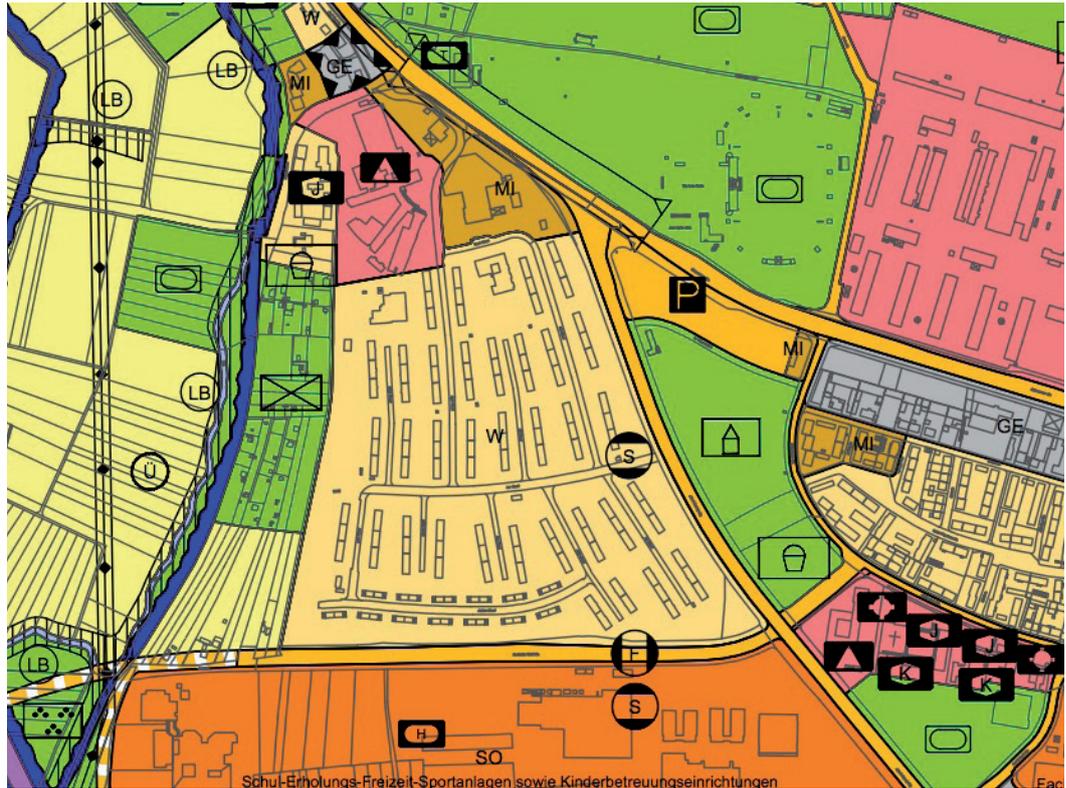


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1984 (digitale Darstellung)

Der wirksame Flächennutzungsplan (RB Nr. 420-4621.11-1/84 vom 05.05.1984) weist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs folgendes aus:

Der Bereich der Wohnbebauung wird als Wohnbaufläche dargestellt. Am Quartierseingang im Osten ist eine Übergabestation für die Gasversorgung dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan fügt sich in die übergeordnete Planung ein und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Landschaftsplan von 1984 sind im Geltungsbereich 86 zu erhaltende Einzelbäume dargestellt.

7.3. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Süden grenzt der »Bebauungsplan W 23 und W 23 a für das Gebiet zwischen Oberer Geldersheimer Weg, Geldersheimer Straße, Geschwister-Scholl-Straße und John-F.-Kennedy-Ring in Schweinfurt« (in Kraft getreten am 01.07.1981) an das Plangebiet an. Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Geschwister-Scholl-Straße sowie der südlich angrenzenden Sondernutzungen geschaffen werden.

7.4. Sanierungsgebiet

Da aufgrund der städtebaulichen Struktur und des Gebäudebestands in Askren Manor »die Entwicklung eines lebendigen und sich seiner Bewohnerschaft vielfältig auszeichnenden Wohnquartiers« (VU 2017, S. 7) nicht erwartet werden konnte, wurden durch Stadtratsbeschluss vom 28.06.2016 Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet. Aufgabe der VU war »für das Konversionsareal die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu definieren sowie Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu gewinnen« (VU 2017, S. 9).

Die VU ergaben u.a. folgende städtebauliche Missstände:

Substanzschwächen

- isolierte Stadtlage durch unzureichende Verknüpfung mit umliegenden Stadtquartieren: Abschottungswirkung angrenzender Verkehrsflächen und fehlende Anbindung an städtisches Fuß- und Radwegenetz
- unzureichende Ausdifferenzierung der Freiräume und fehlende Zuordnung des Wohnumfelds ohne Hierarchisierung von privatem und öffentlichem Raum
- rein auf autogerechte Anbindung ausgerichtete Erschließungsanlagen
- bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen nicht ausreichend für heutige Wohn- und Nutzungsansprüche (Wärmeschutz, Lärmschutz, Brandschutz)
- festgestellte Schadstoffbelastungen (PAK)
- unattraktive Grundrissgestaltung im Bereich der Mehrfamilienhäuser
- Immissionsbelastungen am nördlichen und östlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets aus Verkehrs- und Veranstaltungsflächen

Funktionsschwächen

- monotoner Städtebau (Reihenbebauung) mit einem Überangebot gleichartiger Wohnungstypen birgt soziale und wirtschaftliche Entwicklungsrisiken
- Mangel an typologischer Vielfalt: für die beabsichtigte Entwicklung als attraktives und lebendiges Wohnquartier mit einer durchmischten Bewohnerschaft ist eine größere Varianz verschiedener Gebäude- und Wohntypologien nötig
- die Wohnnutzung ergänzende Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Dienstleistungen) fehlen

»Die Behebung der aufgezeigten städtebaulichen Missstände soll entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung durch Maßnahmen erfolgen, die in den verschiedenen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets einerseits durch Instandsetzung und Modernisierung zu einer wesentlichen Verbesserung der bestehenden Gebietsstruktur führen werden und andererseits durch Abbruch vorhandener baulicher Anlagen und anschließender Neubebauung eine wesentliche Umgestaltung des Untersuchungsgebiets zur Folge haben werden« (VU 2017, S. 37).

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände wird die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB vorgeschlagen. Das Sanierungsgebiet soll den östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans umfassen.

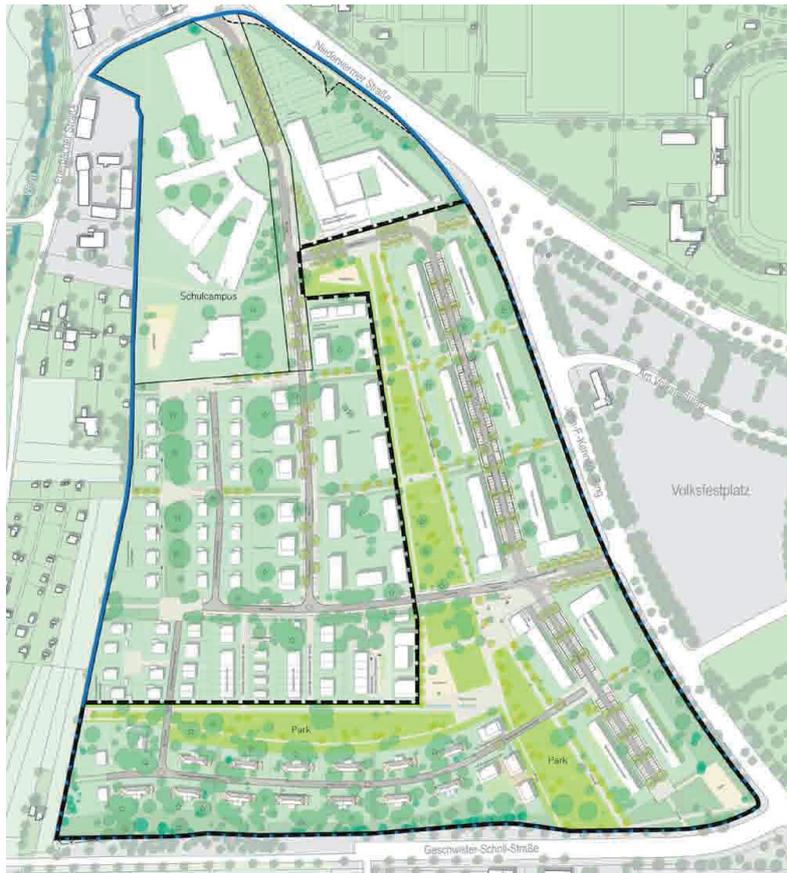


Abb. 5: Abgrenzung des Sanierungsgebiets, VU S. 56

Sanierungsziele sind:

- Entwicklung der baulichen Struktur durch Sanierung und Umbau der Bestandsgebäude sowie durch ergänzende Neubauten mit Fokus auf gefördertem Wohnungsbau
- Attraktivierung des Geschosswohnungsbestands durch Aufstockungen und zeitgemäßen Umbau
- Erhöhung der Energieeffizienz durch energetische Sanierung und Nutzung regenerativer Energiequellen
- Förderung privater Investitionsabsichten
- Entwicklung eines markanten Freiraumsystems als Parklandschaft aus drei linearen Freiräumen mit Kinderspiel- und Aufenthaltsbereichen zur Vernetzung der verschiedenen Quartiere im Gebiet Askren Manor und zur Verknüpfung mit den umliegenden Stadträumen sowie unter Erhaltung wertvollen Baumbestands
- Ausbildung einer kommunikativen Stadtteilmitte mit Funktionsunterlagerungen (Gastronomie, Dienstleistungen) und Quartiersplatz als Stadtteileingang und als räumliche Mitte der von hier ausgehenden Parklandschaft
- Erhalt der bestehenden Erschließungsanlagen im Bereich der Edmund-Hornung-Straße und der Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street) und Margarethe-Geiger-Straße (ehemals Jackson Street)
- Förderung und Stärkung einer eigenständigen Stadtteilidentität
- Entwicklung des Quartiers mit intensiver Einbindung der Bürgerschaft durch eine integrierte und auf Dialog basierte Planung (VU 2017, S. 59).

Zur Umsetzung soll das vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung kommen.

Der Stadtrat der Stadt Schweinfurt hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Askren Manor beschlossen. Die Sanierungssatzung trat am 27.02.2018 in Kraft.

8. Planungsalternativen

Aufgrund der engen Gebietsgrenze der kreisfreien Stadt Schweinfurt konzentriert sich der Wohnungsmarkt im Wesentlichen auf die Innenentwicklung bereits bebauter Gebiete. Entsprechend eingeschränkt ist das Angebot für Wohnraum. Die Stadt Schweinfurt hat sich frühzeitig im Konversionsprozess entschieden, die Chancen der Konversion von Askren Manor für die Ausweitung des Wohnraumangebots zu nutzen und hier ein neues lebendiges Wohnquartier zu entwickeln. Alternative Nutzungsüberlegungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Konversionsgutachtens 2013 (Bulwien Gesa AG) erörtert, aufgrund der vorhandenen Substanz an Gebäuden, Straßen und Freiräumen aber zugunsten einer bestandsorientierten Entwicklung verworfen. Zudem sprachen gesamtstädtische strategische Überlegungen sowie Markterkundungen gegen eine anderweitige Nutzung.

Um eine große Bandbreite an alternativen Konzepten für die städtebauliche Entwicklung des Areals zu erhalten, führte die Stadt Schweinfurt im Jahr 2014 einen offenen städtebaulichen Wettbewerb mit 45 Teilnehmern durch.

Das neue Quartier sollte gemäßige Auslobung ein vielfältiges und qualitätsvolles Spektrum an Wohnformen mit geeigneten Typologien anbieten. Deshalb wurde eine deutliche Neuordnung der starren Struktur als erforderlich betrachtet. In Abhängigkeit der gewählten Entwurfsidee war der Umfang des Rück- und Umbaus vom Verfasser festzulegen.

Der in der Preisgerichtssitzung am 12.07.2014 gekürte Siegerentwurf bildet entsprechend des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 09.10.2014 die Basis für das städtebauliche Konzept des Rahmenplans und des Bebauungsplans. Im Zuge des Planungsprozesses wurden zu mehreren Teilbereichen alternative Überlegungen erarbeitet.

Für eine konkrete architektonische Planung des Bereichs des Quartierszentrums (Baufelder Nr. 5, 6, 7 und 8) wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnisse seit Ende Juli 2017 vorliegen. Derzeit läuft zu diesem Projekt das Verhandlungsverfahren zur Vergabe der hochbaulichen Planung.

9. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Gebiet »Askren Manor« ist eine Weiterentwicklung der Arbeit des ersten Preises aus dem Städtebaulichen Wettbewerb 2014. Ziel ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einer Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen und einer hohen Wohnqualität.

Das städtebauliche Konzept ist ausführlich im Bericht des Rahmenplans, der am 27.06.2017 vom Stadtrat der Stadt Schweinfurt beschlossen wurde, dargelegt. Es werden nachfolgend daher nur die wesentlichen Inhalte aufgeführt.

Ausgehend von einem markanten Freiraumsystem bilden sich mehrere Teilbereiche, die im Sinne von Nachbarschaften eine hohe Identifikation mit dem Wohnumfeld ermöglichen.

Die Grünstruktur hat ihre räumliche Mitte am Quartiersplatz und dem angrenzenden Park. Dieser vernetzt durch drei lineare Freiräume das Quartier mit dem Schulcampus an der Geschwister-Scholl-Straße im Süden, dem Nahversorgungsstandort und dem geplanten Schulcampus im Norden sowie der freien Landschaft im Westen.

Im östlichen Teilbereich des Quartiers werden entlang der zu erhaltenden Edmund-Hornung-Straße und der Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street) sechs der bestehenden dreigeschossigen Wohngebäude für Mietwohnungen erhalten. Sie sollen teilweise durch Umbauten und Aufstockungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden. Der Eingang in das Quartier vom John-F.-Kennedy-Ring wird räumlich neu gefasst. Er soll durch eine ansprechende architektonische Gestaltung das Bild des Quartiers nach Außen prägen. Durch die Öffnung des Platzes zum Park hin soll die Vernetzung des Quartiers mit den Nachbarschaften gefördert werden. Das zentrale Gebäude am Platz in Baufeld Nr. 8 soll im Erdgeschoss Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen und ist als städtebaulicher Akzent mit fünf Geschossen geplant. Für das Quartierszentrum mit den Baufeldern Nr. 5 bis 8 wurde ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse seit Ende Juli 2017 vorliegen. Eine Entscheidung über die Beauftragung eines der Preisträger steht jedoch noch aus, so dass das konkrete bauliche Konzept hier noch nicht feststeht. In diesem Bereich soll geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

Vom mittleren Abschnitt der Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street) wird eine neue Verbindung zur Margarethe-Geiger-Straße (ehemals Jackson Street) in der ehemaligen Offizierssiedlung geplant. Diese soll durch behutsame, qualitätsvolle Aufwertungen in ihrem ein-

zigartigen Charakter erhalten werden. Es werden in den rückwärtigen Bereichen Möglichkeiten für eingeschossige Anbauten aufgezeigt, um individuelle Grundrisslösungen realisieren zu können. Am östlichen Abschluss werden zwei besondere Baufelder (Nr. 11 und 21) vorgesehen, die sich für außergewöhnliche Bauprojekte, z.B. von Baugruppen anbieten. Die Bebauung kann dort aufgrund der besonderen Lage am Quartierspark bis zu vier Geschosse hoch sein.

Nördlich schließt sich ein Bebauungsband mit den Baufeldern Nr. 23 bis 26 an, welches kompakte Grundstücke für Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Ausprägungen beinhaltet. Auch hier ist der östliche Abschluss zum Quartierspark als Baufeld für besondere Wohnformen vorgesehen.

Der mittlere Bereich des Plangebiets soll neu geordnet werden. Hier sind hochwertige Mehrfamilienhäuser geplant, die durch eine kleinteilige, aufgelockerte Struktur einen hohen Durchgrünungsgrad sichern. Zum Westen hin werden Einfamilienhäuser in freistehender Form auf größeren Grundstücken geplant.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt im Norden von der Niederwerrner Straße (B 303) über die Euerbacher Straße. Der Knotenbereich Zufahrt Askren Manor / Euerbacher Straße / Josef-Reuß-Straße soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des Schulcampus und des Nahversorgungsbereichs neu konzipiert werden. Eine weitere Hauptzufahrt erfolgt vom John-F.-Kennedy-Ring in die heutige Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street). Weitere Anbindungen für den KFZ-Verkehr sind nicht geplant. Die interne Erschließung erfolgt zu Teilen über die vorhandenen Straßen. In Teilen erfolgt eine Neuerschließung.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, Rahmenplan Askren Manor Juni 2017

10. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Entsprechend den städtebaulichen Zielen liegt dem Bebauungsplan ein differenziertes städtebauliches Konzept zugrunde. Die komplexe Bestandssituation, die Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen sowie der große Geltungsbereich erfordern unterschiedliche Festsetzungen für die jeweiligen Teilbereiche des Bebauungsplans. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Planzeichnung erhalten die Baufelder eine Nummerierung, die auf die verschiedenen Baufeldschablonen in der Legende verweist.

10.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den allgemeinen Zielen des Bebauungsplans wird für das gesamte Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für das Baufeld Nr. 8 im Bereich des Quartierszentrums wird ein allgemeines Wohngebiet WA 1 mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

- Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen soll die Umsetzung des Ziels einer belebten und attraktiven Quartiersmitte erreicht werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind u.a. aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, der Gestaltung und der entstehenden Emissionen an diesem Standort ausgeschlossen, weil sie die städtebaulichen Ziele konterkarieren würden.

Für die Baufelder Nr. 1 bis 7 und 9 bis 37 wird ein allgemeines Wohngebiet WA 2 mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

- Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Mit der Ausnahmeregelung für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe soll dem Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets nicht entsprechende Nutzungen verhindert werden.

Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen soll das angestrebte Ziel der Entwicklung eines attraktiven, hochwertigen Wohngebiets erreicht werden. Potentielle Störungen z.B. durch zusätzlichen Verkehrslärm werden verhindert. Darüber hinaus sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen aus übergeordneten Gründen der Stadtentwicklung in anderen Teilen des Stadtgebiets bevorzugt entstehen, z.B. im nördlich angrenzenden Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gelten die zu WA 1 dargestellten Ausführungen analog.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Baufeldschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht für die unterschiedlichen Teilflächen verschiedene Werte für das Maß der baulichen Nutzung vor.

Die dreigeschossigen Bestandsgebäude 510 - 513, 518 und 519 in der Edmund-Hornung-Straße und der Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street, Baufelder Nr. 1 bis 4, 9 und 10) sollen in ihrer Substanz erhalten werden oder um ein Geschoss aufgestockt werden. Im Bereich des Quartierszentrums wird eine Neubebauung mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung geplant.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GFZ für allgemeine Wohngebiete 1,2. Für die Baufelder Nr. 8, 22 und 37 wird eine GFZ von 1,4 festgesetzt.

Die Überschreitungen werden insbesondere hinsichtlich der Lage und Bedeutung dieser Grundstücksflächen sowie den spezifischen Baufeldzuschnitten begründet. In diesem Rahmen wird der städtebaulich gewünschten stadträumlichen Fassung und Akzentuierung des jeweiligen Quartiersplatzes, im Kontext zur geplanten benachbarten Bebauung, Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang stellt auch die Wirtschaftlichkeit, in Bezug auf den geplanten geförderten Wohnungsbau, einen wichtigen Aspekt dar.

Durch die Lage der Baufelder unmittelbar entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, werden die Überschreitungen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Darüber hinaus werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und sichergestellt, da eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Baukörper gegeben ist und die Erholungsfunktion im Wohnumfeld zusätzlich durch die benachbarten öffentlichen Grünflächen ermöglicht wird.

In den übrigen Baufeldern werden entsprechend der im Rahmenplan vorgesehenen Bauformen differenzierte Festsetzungen getroffen. Im Grundsatz findet eine Abnahme der Dichte nach Westen zur freien Landschaft statt.

10.3. Bauweise

Für die Baufelder Nr. 21 und 23 bis 25 ist die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Die bestehenden Doppelhäuser der ehemaligen Offizierssiedlung (Baufelder Nr. 12 bis 14 und 18 bis 20) sollen nachgenutzt werden, so dass dort die offene Bauweise mit Doppelhäusern festgesetzt wird.

In den am westlichen Gebietsrand befindlichen Baufeldern Nr. 15 bis 17, 26 bis 29 und 34 bis 36 sollen ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden. Es wird in diesen Baufeldern die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.

In den Baufeldern Nr. 1 bis 10, 22 und 37 sollen aus Gründen der Bestandssicherung sowie der städtebaulichen Raumbildung auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m realisiert werden können, so dass hier eine entsprechende abweichende Bauweise a1 festgesetzt wird.

In den Baufeldern Nr. 11 sowie 30 bis 33 wird eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, in der Bezug nehmend auf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Gebäude mit einer Länge von maximal 30,00 m zulässig sind. Mit der Längenbeschränkung soll der Charakter eines hochwertigen Wohngebiets gesichert werden. Es sollen kleine Baukörper entstehen, die zu einem aufgelockerten Erscheinungsbild führen. Anstelle einer geschlossenen Raumkante auf der Westseite des Parks soll eine Tiefenstaffelung der Baukörper für Durchlässigkeit sorgen.

In den abweichenden Bauweisen a1 und a2 sind Gebäude jeweils unter Beachtung der allseitigen Grenzabstände zulässig.

10.4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine übermäßige Belegung der Wohngebäude in den Einfamilienhausbereichen zu vermeiden und das Ziel der Realisierung von Familienwohnen zu sichern, wird die Anzahl der Wohnungen in den Baufeldern Nr. 12 bis 20, Nr. 23 bis 29 und Nr. 34 bis 36 auf höchstens zwei begrenzt.

10.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Um ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild mit klar definierten Raumkanten zu erwirken, werden die Baufenster präzise definiert.

10.6. Nebenanlagen

Für den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt, um das Ziel der Schaffung eines Wohngebiets mit hoher Qualität zu erreichen. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplangebiets unzulässig, da von ihnen unerwünschte, das Wohnen störende Belästigungen ausgehen können.

Der Bereich der ehemaligen Offizierssiedlung zeichnet sich durch eine besondere städtebauliche Gestalt aus, die insbesondere durch die großzügigen und begrünten Grundstücke geprägt wird. Um den Charakter der Siedlung zu schützen werden in den Baufeldern Nr. 11 bis 21 in den Vorgärten Nebenanlagen als unzulässig festgesetzt. Unter Vorgärten werden die Bereiche zwischen öffentlicher Straße und Gebäude der Hauptnutzung verstanden.

Für die Baufelder mit geplanter Einfamilienhausbebauung (Nr. 12 bis 20, 23 bis 29, 34 bis 36) sind Gartenhäuser und Geräteschuppen nur in eingeschränktem Maße zulässig. Damit soll das angestrebte Ziel der Durchgrünung des Baugebiets und der hohen gestalterischen Qualität gesichert werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmepumpeumwandlung (wie z.B. Wärmepumpen, Klimaanlage) mit Ausnahme von Solaranlagen auf den Dächern in die Gebäude zu integrieren sind. Diese Bestimmung dient der Sicherung des angestrebten hochwertigen Erscheinungsbilds des Quartiers und vermindert die Wohnqualität störende Geräusche.

10.7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der unterschiedlichen Teilbereiche einen differenzierten Umgang für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze vor.

Für die Bestandsbauten an der Edmund-Hornung-Straße und der Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street) (Baufelder Nr. 1 bis 4, 9 und 10) sollen aus wirtschaftlichen Gründen die bestehenden Stellplätze im Straßenraum nach Möglichkeit auch weiterhin genutzt werden. Sie werden daher als Fläche für Stellplätze festgesetzt und den jeweiligen Baufeldern zugeordnet. Bei der konkreten Umsetzung ist dabei auf die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Gebäuden zu achten, da eine Erschließung (d.h. eine Zufahrt zu den Grundstücken) über die seitlich gelagerten öffentlichen Grünflächen nicht möglich ist. Ergänzend können z.B. im Fall eines Neubaus auch in diesen Baufeldern Tiefgaragen errichtet werden. Der geschützte Baumbestand ist beim Bau einer Tiefgarage zu erhalten.

Für die Neubebauung in den Baufeldern Nr. 5 bis 8 wird eine ähnliche Lösung vorgeschlagen. Ergänzend oder alternativ können die Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ebenerdig oder in Tiefgaragen realisiert werden. Die Einschränkung der Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze auf den Grundstücken dient auch der Sicherung der Durchgrünung sowie dem an dieser Stelle besonders wichtigen Belang des Stadtbilds.

In den für Geschosswohnungsbau geplanten Baufeldern Nr. 11, 21, 22, 30 bis 33 und 37 sind die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen sowie in den gesondert mit Planzeichen ausgewiesenen Flächen zulässig. Mit dieser Bestimmung soll die Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze gesteuert werden. Ziel für diese Fläche ist die Durchgrünung der Grundstücke und die Sicherung einer hohen Wohnqualität. Für die Baufelder Nr. 31, 32 und 37 in der Anna-Weichsel-Straße (ehemals Maple Street) wird analog zur Edmund-Hornung-Straße und Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street) die Nutzung der bestehenden Stellplätze im Straßenraum angestrebt. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze werden den Baufeldern zugeordnet. Zusätzlich können dort auf Teilen der Baufelder unter Berücksichtigung des Schutzes des Baumbestands auch Tiefgaragen realisiert werden. Somit soll das bestehende identitätsstiftende Erscheinungsbild des Straßenraums der Margarethe-Geiger-Straße (ehemals Jackson Street) gesichert werden soll.

Für die ehemalige Offiziersgebäude wird entsprechend der Zielsetzung der Sicherung des Erscheinungsbilds eine spezifische Lösung vorgesehen. In den Baufeldern Nr. 12 bis 14 und 18 bis 20 sind innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsfläche ausschließlich Carports (CP) als offene Konstruktion zulässig. Um den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt vom 28.06.2016 Rechnung zu tragen, kann zusätzlich je Doppelhaushälfte im Vorgarten (Bereich zwischen öffentlicher Straße und Gebäude der Hauptnutzung) an geeigneter Stelle ein Kfz-Stell-

platz in senkrechter Aufstellung mit einer Größe von maximal 2,50 m x 5,00 m in wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden.

In den für Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Baufeldern Nr. 15 bis 17, 23 bis 29 und 34 bis 36 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit kann den individuellen Vorstellungen der Bauherren entsprochen werden.

10.8. Grünordnerische Festsetzungen

Der grünordnerische Fachbeitrag im vorliegenden Bebauungsplan umfasst integrierte Plandarstellungen, textliche Festsetzungen sowie die nachfolgenden Ausführungen.

Um die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft zu mindern, werden grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und zur Pflege der Freiflächen des Plangebiets festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt werden. Diese wirkt sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Landschaftsbilds positiv aus.

Die bestehenden Qualitäten und ökologischen Funktionen sollen langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Die Maßnahmen haben zum Ziel:

- die ökologischen Funktionen bestehender Grünelemente zu erhalten und zu fördern
- den belebten Boden sowie den Wasserhaushalt zu schonen
- das lokale Kleinklima zu bewahren und zu verbessern (Sauerstoff-, Kaltluftproduktion, Emissionsfilterung)
- das Planungsgebiet unter Beachtung seiner Besonderheiten in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden
- eine gestalterisch schlüssige Durchgrünung zu erzielen
- Arten- und Biotopvielfalt sowie -potential zu bewahren und zu fördern
- die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter weitestgehend auszugleichen

10.8.1 Erhalt von Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das aktuelle Erscheinungsbild des Planungsgebietes wird wesentlich durch seinen umfangreichen und vitalen Baumbestand bestimmt. Alleen und markante Baumgruppen charakterisieren die Freiräume des Planungsgebietes und stellen eine seiner wichtigsten Qualitäten dar. Diese zu bewahren und vor einem ökologischen Funktionsverlust zu schützen ist Zielsetzung der Festlegungen zur Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen.

Einzelbäumen und Baumgruppen höheren Alters kommt eine besondere Bedeutung im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen und ihre Bedeutung für das Stadtbild zu.

Diese „Bäume von stadtbildbedeutsamer Wertigkeit“ sollen im Zuge der Baumaßnahmen fachgerecht geschützt und langfristig gepflegt werden, um ihre besondere Wirkung auch künftig zu bewahren.

Im Falle eines Verlustes sind diese Bäume durch Gehölze größerer Qualität zu ersetzen, um ihrer besonderen Bedeutung auch künftig Rechnung zu tragen.

10.8.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit Hilfe von Pflanzgeboten in öffentlichen Grün- und Straßenflächen werden neue Grünstrukturen im Planungsgebiet etabliert und bestehende, insbesondere straßenbegleitende Allees, gefestigt.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Baumallee beiderseits der Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) (Ergänzung und Lückenschluss).
Die bestehende Allee entlang der Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) ist eines der charakteristischsten Grünelemente im Geltungsbereich und bildet eine markante Eingangssituation in den neuen Stadtteil aus. Bestehende Lücken und ausgefallene Gehölze sollen durch Neu- und Nachpflanzungen zu einem einheitlichen Straßenbild beitragen und den künftigen Weiterbestand der Allee sicherstellen.
- straßenbegleitende Baumpflanzungen in den seitlichen Parkflächen der Edmund-Hornung-Straße und der Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street) und Anna-Weichsel-Stra-

ße (ehemals Maple Street) (als Ersatz ausgefallener Gehölze bzw. Neupflanzung nach Neuzonierung) – teils öffentlich / teils privat gewidmet (siehe auch 10.8.3 Zusätzl. Pflanzgebote auf privaten Grundstücken).

- Die Durchgrünung der straßenbegleitenden Parkplätze ist ein grundlegendes Gestaltungselement der beiden Erschließungsstraßen. Vorhandene Straßenbäume sollen, wenn möglich erhalten werden. Sofern der Vitalitätszustand oder Anpassungen der Verkehrsgeometrie einen Erhalt nicht zulassen, sollen neue Baumquartiere in die Straßengestaltung integriert werden.
- Baumgruppen in der öffentlichen Grünfläche zwischen den Baufeldern 27 und 28 sowie 35 und 36

Die hier ursprünglich vorhandenen Baumgruppen konnten aufgrund schädlingsbedingter Schädigungen größtenteils nicht erhalten werden. Neu zu pflanzende Baumgruppen sollen die verbleibenden Gehölze ergänzen und die Grünstruktur stärken.

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich soll gewährleistet sein, dass sich die Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und die für sie vorgesehenen Funktionen möglichst lange erfüllen.

Voraussetzungen für die gute Entwicklung der Neupflanzungen sind insbesondere:

- ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Raumes auch im Bereich von Verkehrsflächen
- ausreichende Zufuhr an Wasser und Durchlüftung (offene Baumscheiben)
- Schutz der Baumquartiere und Gehölze vor mechanischen Einwirkungen.

Bei der Pflanzenauswahl sollen nach Möglichkeit standortgerechte, der regionaltypischen Vegetation entlehnte Gehölze Verwendung finden. Diese Gehölze, die den natürlich vorhandenen Verhältnissen angepasst sind und beim Anpflanzen ein gutes Anwuchsergebnis garantieren, stellen ein nachhaltige Grünstrukturen sicher und fügen sich in das Landschaftsbild ein. Aufgrund der spezifischen Umweltbedingungen im Bereich von Verkehrswegen ist die Beschränkung auf standortheimische Arten nicht sinnvoll. In den Straßenräumen der Anna-Weichsel-Straße, Wilhelm-Kohlhoff-Straße und Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) sind daher ergänzend auch nicht heimische, standortgerechte Arten zur Pflanzung zulässig.

Die Festsetzung von Pflanzenqualität, Pflanzengröße und Pflanzdichte soll eine rasche und stabile Entwicklung der Neupflanzungen in öffentlichen Grün- und Straßenflächen sowie den privaten Baugrundstücken sicherstellen.

Nach erfolgter Pflanzung ist eine fachkundige Pflege und Betreuung von Bäumen für deren dauerhafte Entwicklung, Vitalität und Standsicherheit grundlegend. Diese soll durch qualifiziertes Pflegepersonal geleistet werden.

10.8.2.1 Zusätzliche Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Es wird angestrebt, auch in der weiteren Entwicklung des Stadtteils das heutige, grüne Erscheinungsbild zu erhalten bzw. auf den neu entwickelten Grundstücken herzustellen.

Die Festsetzung einer Mindestmenge von zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrundstücken stellt die künftige Durchgrünung des Baugebietes sicher. Die Funktionalität der Lebensräume und ein Biotopverbund von der freien Landschaft in die bebaute Siedlungsfläche werden unterstützt.

Im Geltungsbereich werden mit 270 Stück etwa 40 % der bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Baumaßnahmen für Gebäude und Tiefgaragen haben zur Folge, dass Großbäume aufgrund von Erschließungs- und Abrissmaßnahmen sowie zur Schaffung von Baufreiheit gefällt werden müssen. Dieser Verlust an Baumbestand ist auf den öffentlichen ebenso wie auf den privaten Grundstücken auszugleichen.

Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume, die vom Eigentümer gemäß den Vorgaben dauerhaft erhalten werden, sind auf die nachzuweisende Anzahl der Neupflanzungen anzurechnen.

Die zu pflanzende Anzahl an Bäumen berechnet sich im Verhältnis zur Grundstücksgröße - je 300 qm Grundstück ist die Pflanzung (bzw. der Erhalt) eines Baumes nachzuweisen. Eine davon abweichende Regelung wird für den Bereich der Offizierssiedlung getroffen - hier sind je 250 qm Grundstück ein Baum nachzuweisen. Ziel ist die nachhaltige Sicherung des besonderen, parkartigen Charakters der Siedlung.

Auf Pflanzgebote mit Standortbindungen wird im Bereich privater Grundstücke weitestgehend verzichtet. Folgende Festlegungen werden aus städtebaulichen Gründen getroffen:

- Ergänzung einer Gehölzgruppe auf Baufeld Nr. 32
Charakteristisches Grünelement der Baufelder Nr. 22, 30 bis 33 sowie 37 sind bestehende Baumgruppen und Solitär-bäume, die den künftigen Hofbereichen der

Geschosswohnungsbauten eine grüne Gliederung verleihen und sie zu den Erschließungswegen räumlich abschließen. Die ergänzte Baumgruppe setzt dieses charakteristische Motiv fort.

- straßenbegleitende Baumpflanzungen in den seitlichen Parkflächen der Edmund-Hornung-Straße und der Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street) und Anna-Weichsel-Straße (ehemals Maple Street) (als Ersatz ausgefallener Gehölze bzw. Neupflanzung nach Neuzonierung) – teils öffentlich / teils privat gewidmet.

Die Durchgrünung der straßenbegleitenden Parkplätze ist ein grundlegendes Gestaltungselement der beiden Erschließungsstraßen. Vorhandene Straßenbäume sollen, wenn möglich erhalten werden. Sofern der Vitalitätszustand oder Anpassungen der Verkehrsgeometrie einen Erhalt nicht zulassen, sollen neue Baumquartiere in die Straßengestaltung integriert werden.

10.8.2.2 Eingrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen

Ober- und unterirdische Stellplatzanlagen sollen sich harmonisch in das Stadtbild einfügen und einen Beitrag zur Durchgrünung der Stadträume leisten. Sie sind daher dauerhaft zu begrünen und mit Baumpflanzungen zu kombinieren. Nach jedem 5. Stellplatz ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum - ausgenommen Obstbäume - zu pflanzen.

Im Bereich von Tiefgaragen ist für eine dauerhafte Begrünung die Herstellung einer ausreichenden Vegetationsschicht erforderlich, die zugleich die technischen Belange des Bauwerks berücksichtigt. Die festgesetzten Schichtdicken ermöglichen eine intensive Begrünung sowie die nachhaltige Pflanzung von Gehölzen.

Für die Pflanzung von Bäumen sind geeignete Wuchsbedingungen in Anlehnung an die Vorgaben der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ zu schaffen. Aus diesem Grund ist hier eine stärkere Substratschicht herzustellen. Diese kann durch entsprechende Absenkung der Tiefgarage, Anhögelung bzw. Bodenmodellierung, Ausbildung von Baumtrögen oder auch Aussparungen in den Tiefgaragendecken erzielt werden.

10.8.3 Öffentliche Grünflächen / Kinderspielplätze

Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind von hoher Bedeutung für den Erhalt prägender Grünstrukturen, die wohnungsnaher Erholung der künftigen Anwohner, klimatische Funktionen (Kaltluftzufuhr), Entsiegelung und Durchwegung des gesamten Gebiets:

- Öffentliche Grünflächen stellen eine verkehrsfreie innere Durchwegung sowie Flächen für die wohnungsnaher Erholungsnutzung sicher.
- Ein Nord-Süd-Korridor verläuft von Norden über den Quartiersplatz an der Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) bis zur Geschwister-Scholl-Straße im Süden. Ein weiterer Freiraumkorridor verläuft nördlich der Offizierssiedlung und stellt eine direkte Verbindung vom Quartiersplatz zum Landschaftsraum an der Wern her.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Herstellung von 3 Kinderspielplätzen - im Norden, im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches sowie südwestlich des Quartiersplatzes - vorgesehen.

10.8.4 Baumschutz

Für alle auf den Baugrundstücken und künftigen öffentlichen Flächen bestehenden Bäume, auch diejenigen, die nicht im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schweinfurt mit der Maßgabe, dass eine Fällung dort geschützter Bäume zu beantragen und zu begründen ist.

Anmerkung: Die Baumschutzverordnung befindet sich zurzeit in einem Aufhebungsverfahren.

Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen durch Baumaßnahmen zu schützen.

10.8.5 Niederschlagsmanagement

Die Versickerung von Niederschlag vor Ort und Stelle ist ein zentraler Baustein eines funktionierenden Wasserkreislaufs. Die Einleitung von Niederschlagswasser in bestehende Kanalsysteme soll daher so gering wie möglich ausfallen. Die Überlastung von Abwassersystemen und Vorflutern durch Starkregenereignisse kann durch geeignete Drosselungsmaßnahmen vermieden bzw. minimiert werden.

Zu diesem Zweck sind auf den Grundstücken geeignete Maßnahmen zum Rückhalt (Retention) von Niederschlägen, deren Sammlung und Nutzung bzw. einer natürlichen Versickerung zu treffen. Dazu gehören insbesondere:

- Begrünung von Flachdächern
- wasserdurchlässige Ausbildung von Flächenbelägen
- Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen oder oberflächigen Sammelmulden
- Versickerung in begrünten Mulden-Rigolen-Systemen (bei Eignung des Untergrundes)

10.8.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans zieht Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich, insbesondere verursacht durch die Umwandlung von Vegetationsflächen in Gebäude und Erschließungsflächen (Versiegelung). Diesen Eingriffen stehen andererseits Entsiegelungsmaßnahmen durch Abriss von Bauwerken und Straßen gegenüber an deren Stelle öffentliche und private Grünflächen hergestellt werden.

Im Rahmen einer ausführlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen ökologischen Wertigkeit der veränderten Flächen insbesondere im Hinblick auf Versiegelung werden die Eingriffe ausgleichenden Maßnahmen gegenüber gestellt. Die Berücksichtigung verschiedener Biotopwertigkeitskategorien erfolgt durch Anwendung von Faktoren und wird im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch Entsiegelung und Abbruchmaßnahmen eine insgesamt positive Bilanz innerhalb des Geltungsbereichs erzielt wird.

10.9. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Bei der Erstellung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob durch die Planung eines Projekts Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplans, z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen, Tatbestände auslösen, die gemäß § 44 BNatSchG verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplans so möglich sein, dass nachfolgende Vorgaben eingehalten sind ohne dass bei Realisierung des Bebauungsplans ein artenschutzrechtlicher Konflikt mit den Verboten des § 44 BNatSchG ausgelöst wird.

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt z. B. vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Anhand von faunistischen Untersuchungen im Zeitraum vom 24.03. bis 17.07.2015 sowie vom 22.07. bis 24.09.2016 wurden im Gelände Vorkommen folgender, von den geplanten Maßnahmen betroffener Arten festgestellt:

- Fledermäuse mit Quartieren in Gebäuden und Bäumen, insbesondere insbesondere Abendsegler und Zwergfledermaus
- Vögel mit Nistplätzen in Bäumen und Gebäuden, dort vor allem Mehlschwalbe, Mauersegler sowie Grünspecht
- Zauneidechsen im westlichen Randbereich des Geländes

Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigten baulichen Maßnahmen an bestehenden und künftig zu errichtenden Bauwerken, sowie die vorgesehenen Fällungen von Bäumen entsprechende Verbotstatbestände in Bezug auf die betroffenen Arten zur Folge haben. Zu einer ausführlichen Darstellung der Artenschutz-Themen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

10.9.1 Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen auf Lebensräume und Individuen wurde ein Ausnahmeantrag gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt.

Der Antrag betrifft folgende Sachverhalte, die durch den Abriss und die Sanierung der auf dem Gelände bestehenden Gebäude potentiell verursacht werden:

1. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebrütenden Arten, insbesondere von Mehlschwalben, Mauerseglern, Staren und Haussperlingen sowie Fledermäusen, und Zauneidechsen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

2. Fangen und Umsetzen sowie unbeabsichtigtes Töten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Arten sowie von Zauneidechsen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

3. Ausnahme von den Verboten § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 3 BNatSchG durch Fällung von Bäumen.

Es liegt eine Ausnahmegenehmigung vom 28.06.2017, ergänzt durch einen Änderungsbescheid vom 17.01.2018, gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG der Regierung von Unterfranken vor, die unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan berücksichtigten und festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erteilt wurde.

Die prognostizierten Schädigungen und Störungen sollen durch ein Maßnahmenkonzept artspezifischer Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden. Ziel ist es, die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch künftig zu gewährleisten und der aktuelle Erhaltungszustand der betroffenen Arten gewahrt bzw. nicht verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Der Bereich der Offiziershäuser (Baufelder Nr. 11 bis 21) ist von der oben genannten Ausnahmegenehmigung nicht erfasst – hier sind Abriss- und Neubaumaßnahmen in weitaus geringerem Umfang vorgesehen, die Lösung auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte wird daher auf Ebene der Baugenehmigung verlagert und im Einzelfall behandelt.

10.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollen dazu führen, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass – auch individuenbezogen – keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgen.

Vögel und Fledermäuse, die durch die beabsichtigten Maßnahmen betroffen sind, nutzen die vorhandenen Bauwerke überwiegend jahreszeitlich begrenzt. Bei Durchführung der Abrissarbeiten in der artenschutzrechtlich unbedenklichen Jahreszeit (zwischen Mitte Oktober und Mitte März) kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass Individuen durch die Einwirkungen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen erfolgen im Vorfeld bzw. begleitend zu den Kompensationsmaßnahmen. Die genauen Inhalte der Maßnahmen sind im Umweltbericht im Kapitel 5.3 ausführlich erläutert.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der getroffenen Vorkehrungen, die zum Ziel haben, Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

10.9.3 Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Kompensationsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG – CEF-Maßnahmen) dienen der Kompensation der zu erwartenden Auswirkungen eines Vorhabens:

Verbleiben trotz der Durchführung zur Vermeidung (konfliktvermeidende Maßnahmen) Beeinträchtigungen, so dienen speziell auf den Schutz spezifischer Arten zugeschnittenen, vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen, dem Erhalt des derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustands der betroffenen Arten.

Diese Maßnahmen müssen aus den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population abgeleitet werden, d.h. sie sind nach der jeweiligen Art und an der Funktionalität auszurichten. Auch hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population zu befürchten ist.

Die genauen Inhalte der Maßnahmen sind im Umweltbericht im Kapitel 5.3 ausführlich erläutert.

10.9.4 Monitoring

Es ist zudem ein Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zu sichern und bei Bedarf notwendige Anpassungen vorzunehmen.

An den temporären und dauerhaften Quartieren für Vögel und Fledermäuse werden über einen Zeitraum von 25 Jahren jeweils im September eine Überprüfung und bedarfsweise Wartung durch eine fachkundige Person vorgenommen.

Die Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen (Lesesteinhaufen) ist im 2. sowie 5. Jahr nach ihrer Anlage durch eine fachkundige Person auf ihre Eignung und Funktionsfähigkeit als Zauneidechsenhabitat zu überprüfen. Falls Erforderlich, sind in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken geeignete Optimierungen der Fläche bzw. ihrer Pflege durchzuführen.

11. Immissionen

11.1. Lärm

Das Plangebiet ist vielfältigen Lärmimmissionen ausgesetzt, die auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Um für die Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren entsprechende Grundlagen zu erhalten, wurde die IBAS Ingenieurgesellschaft mit einer »Schalltechnische Untersuchung« beauftragt, die am 25.10.2016 der Stadt Schweinfurt vorgelegt wurde (Bericht-Nr. 16.8930-b01a). Es wurden für den zum Zeitpunkt der Untersuchung noch größeren Planungsumgriff die Auswirkungen folgender Störquellen untersucht: Verkehrslärm (relevante Straßen), Freizeitlärm (Volksfest, Rock-Pop-Konzert im Willy-Sachs-Stadion), Sportlärm (Fußball, Tennis) und Gewerbelärm.

Getrennt nach den entsprechenden Lärmarten sowie Beurteilungszeiträumen bzw. Szenarien wurde für alle vorgesehenen Gebäude (Planungsstand 22.09.2016) im Plangebiet Askren Manor der Fassadenpegel bestimmt, für Verkehrslärm Gebäudelärmkarten für alle geplanten Etagen, für Sport-, Freizeit- und Gewerbelärm der maximale Fassadenpegel; für die Freibereiche entlang des John-F.-Kennedy-Rings wurden zur Beurteilung möglicher Außenwohnbereiche hinsichtlich der Einwirkung von Verkehrslärm Rasterlärmkarten mit einer Berechnungshöhe von 2,00 m erstellt.

Die Gutachter kamen zum Ergebnis, »dass die Sport- und Gewerbelärmsituation bezogen auf das Plangebiet als vergleichsweise weniger kritisch bewertet werden kann. Die zum Teil hohen Verkehrslärmeinwirkungen am Rand des Plangebiets können mittels entsprechender (passiver) Maßnahmen (Schallschutzloggien, Festverglasungen) grundsätzlich bewältigt werden. Für die direkt entlang des John-F.-Kennedy-Rings vorgesehenen Außenwohnbereiche wird eine Ausführung als Schallschutzloggien vorgeschlagen. Bezüglich des Freizeitlärms kann es zeitlich begrenzt (Volksfest, etc.) zu Konflikten kommen, was bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist« (IBAS 2016, S. 32).

Nachdem die Planung sich weiter konkretisiert hatte, wurde es erforderlich, die Schalltechnische Untersuchung an den aktuellen Planungsstand (30.06.2017) anzupassen und den südlichen Teil von Askren Manor mit dem reduzierten Geltungsbereich zu betrachten (»Ergänzende Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung und Anpassung an den aktuellen Planstand«, Bericht-Nr. 16.8930-b02, vorgelegt am 30.08.2017). Da die Bestandsgebäude am John-F.-Kennedy-Ring nicht zum Erhalt festgesetzt wurden, war die Berechnung der freien Schallausbreitung zur Ermittlung der Verkehrslärmauswirkungen notwendig.

Für die verschiedenen Lärmarten stellen sich die Ergebnisse beider Untersuchungen sowie die planerischen Lösungen folgendermaßen dar:

11.1.1 Sportlärm

Für die Ermittlung der Immissionen infolge von Sportlärm wurden ein typisches Fußballspiel im Willy-Sachs-Stadion, ein schlimmstenfalls zeitgleich stattfindendes Fußballspiel auf dem Gelände des FV Türgücü an der Euerbacher Straße sowie parallel Spielbetrieb auf allen sieben Tennisplätzen nördlich der Niederwerner Straße angenommen. Im Ergebnis werden lediglich an einer Fassadenseite im Bereich des Quartierszentrums Fassadenpegel von 52 db(A) erreicht, was unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete zur Tagzeit und nur minimal über den Ruhezeiten am Morgen (an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr) von 50 db(A) liegt. Da in der Realität nicht davon auszugehen ist, dass die in Annahme getroffenen Ereignisse in dieser Ruhezeit auch gleichzeitig stattfinden werden, ist auch für die Ruhezeiträume die Einhaltung der Immissionsrichtwerte anzunehmen. Die schalltechnischen Untersuchungen seitens IBAS zeigten, dass hinsichtlich des Sportlärms keine Konflikte im Plangebiet zu erwarten sind.

11.1.2 Gewerbelärm

Grundlage für die Berechnungen zum Gewerbelärm waren die geplanten gewerblichen Nutzungen im Norden des ursprünglichen Geltungsbereichs (Lebensmittelmarkt und Büronutzungen) sowie die von außerhalb zu erwartenden Geräuschbeiträge der Gewerbegebiete in der Umgebung.

Im Ergebnis zeigen sich selbst an den besonders exponierten Fassaden an den nördlichen Stirnseiten der Baufelder 1 und 2 Lärmpegel von 51 db(A) tags und 38 db(A) nachts, die unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen (IBAS 2016). Diese Ergebnisse wurden auch in Form der Rasterlärmkarten bei freier Schallausbreitung bestätigt (IBAS 2017). Insgesamt ist zu konstatieren, dass die Immissionen durch Gewerbelärm unkritisch sind (vgl. IBAS 2016).

11.1.3 Verkehrslärm

Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrslärms waren die Verkehrsmengen der relevanten Straßen im Jahr 2015, die über eine jährliche Verkehrssteigerung von 1 % auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet wurden, sowie die ergänzenden Faktoren der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, des LKW-Anteils, der Straßen-Kategorie sowie Angaben zu lichtzeichengeregelten Kreuzungen / Einmündungen. Die Emissionen der Parkflächen im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße wurden dabei berücksichtigt. Aufgrund der räumlichen Situation und in Anbetracht der hochbelasteten umliegenden Verkehrswege wurden die Planstraßen innerhalb des Plangebiets von den Gutachtern als weniger relevant eingeschätzt und die daraus resultierenden Immissionen vernachlässigt.

Die prognostizierten Lärmimmissionen wurden sowohl mit als auch ohne geplante Bebauung mit Rasterlärnkarten für verschiedene Berechnungshöhen und Karten mit Fassadenpegeln dargestellt. Maßgeblich für die Bewertung ist die Betrachtung der freien Schallausbreitung.

Zur Tagzeit sind Beurteilungspegel von bis zu 70 db(A) am östlichen Rand des Plangebiets zu erwarten, nach Westen hin nimmt der Pegel auf bis zu 45 db(A) ab (IBAS 2017 S. 16).

Weiterhin wurden auf Basis des Bebauungsentwurfs die zu erwartenden Fassadenpegel bestimmt. Eine riegelartige Bebauung an der Ostseite führt zu einer wirksamen Abschirmung für das Innere des Areals, so dass im Ergebnis für einen Großteil des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts unterschritten werden. Auch im Süden sind aufgrund der Geschwister-Scholl-Straße und der dort vorhandenen Parkplätze keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten (IBAS 2017, S. 17).

Demgegenüber werden für die Fassaden entlang des John-F.-Kennedy-Rings hohe Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. An den Stirnseiten der östlichen Häuserreihe werden maximale Beurteilungspegel von 67 db(A) tags und 60 db(A) nachts berechnet, an allen anderen Straßen zugewandten Fassaden maximale Beurteilungspegel von weniger als 65 db(A) bzw. 59 db(A).

Je nach Exposition betragen die Überschreitungen 10 db(A) tags und 14 db(A) nachts, in ungünstigen Fällen sogar 12 db(A) bzw. 15 db(A). Legt man die höher liegenden Grenzwerte der 16. BImSchV zugrunde, dann betragen die Überschreitungen 6 db(A) bzw. 10 db(A), in den ungünstigen Fällen maximal 8 db(A) bzw. 11 db(A). Trotz dieser erheblichen Belastungen liegen keine im Wesentlichen gesundheitsgefährdenden Werte vor, die entsprechend der Rechtsprechung bei 70 - 75 db(A) tags und 60 - 65 db(A) nachts angenommen wird. Lediglich an besonders exponierten Stirnfassaden am Quartierseingang können die Nachtwerte mit bis zu 60 db(A) die Schwelle zur Gesundheitsgefahr erreichen.

Insgesamt kommen die Gutachter zum Ergebnis, dass »die zum Teil hohen Verkehrslärmeinwirkungen am Rand des Plangebiets (...) mittels entsprechender (passiver) Maßnahmen (Festverglasungen) grundsätzlich bewältigt werden können.« (IBAS 2016, S. 32). Es wird festgesetzt, dass jede Wohnung über einen Außenwohnbereich auf der lärmabgewandten Seite verfügen muss. Damit wird auch dem Bedürfnis nach Aufenthalt im Freien Rechnung getragen und die angestrebte hohe Wohnqualität gesichert.

Aufgrund der innerörtlichen Situation kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise Lärmschutzwände aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage. Sie wären zudem aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig. Auch entspräche das Wegrücken der Bebauung im Sinne des Trennungssatzes nicht den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen der Entwicklung des Areals zu einem attraktiven Wohnquartier. Es werden stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Grundsätzlich sind die Grundrisse von Wohnungen und sonstiger Nutzungen so zu gliedern, dass an den in den Lärnkarten B und C dargestellten Lärmpegelbereichen schutzwürdige Aufenthaltsräume nach DIN 4109, Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und Büro- und Praxisräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Sollte die Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: - Mindestanforderungen, Juli 2016, Beuth Verlag, Berlin) von Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer),

Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und Büro- und Praxisräume technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 vorzusehen. Dies betrifft insbesondere Gebäude, die bestehen bleiben (Baufelder Nr. 1 bis 4, 9 und 10) aber auch die besondere städtebauliche Situation am Quartierseingang. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind dann in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im baurechtlichen Zulassungsverfahren (Freistellung, Baugenehmigung, u.a.) auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen.

Da die Schutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern wirksam sind, müssen in Schlafräumen Lüftungseinrichtungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 eingebaut werden, um den notwendigen Luftwechsel zu gewähren. Bei den Neubauten im Bereich des Quartierszentrums sollte nach Möglichkeit eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite erfolgen.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche (Gärten, Balkone, Loggien, Terrassen) wird im Allgemeinen auf die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für die Tagzeit abgestellt. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen überwiegend unter 59 db(A), am Ostrand jedoch bis zu 69 db(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wird nur zum Teil eingehalten, die Überschreitungen betragen bis zu 14 db(A). Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 db(A) tags ist im Großteil des Gebiets eingehalten, am Ostrand wird er jedoch um bis zu 10 db(A) überschritten. Der Schutz von Außenwohnbereichen wäre bei Gärten nur durch bauliche Maßnahmen wie beispielsweise höhere Mauern möglich. Aus städtebaulichen und auch aus wirtschaftlichen Gründen werden solche Maßnahmen regelmäßig nicht zu erwägen sein. Stattdessen ist für jede Wohnung der Außenwohnbereich auf der lärmabgewandten Seite anzulegen.

Insgesamt sind die Belastungen als nicht ungewöhnlich für innerörtliche Standorte zu bewerten. In der Gesamtabwägung sind insbesondere auch die Belange der Innenentwicklung und der Möglichkeiten des Bestandserhalts der Wohngebäude mit den Vorteilen für die Bereitstellung günstigen Wohnraums einzustellen. Mit den dargelegten Maßnahmen des Bebauungsplans können trotz der teils hohen Belastungen insgesamt gesunde Wohnverhältnisse an dem Standort gewährleistet werden. Das Planungskonzept dient insgesamt der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne der übergeordneten Zielvorstellungen zur Stadtentwicklung (siehe ISEK 2017).

Die durch die Entwicklung des Wohngebiets bedingten Verkehrsmengen führen zu Belastungen auf den umgebenden Straßen, die jedoch aufgrund der allgemeinen Vorbelastung sowie des Beurteilungsmaßstabs der ursprünglichen Nutzung als verhältnismäßig gering zu bewerten sind. Es sind daher keine entwicklungsinduzierten Lärmbelastungen in der Nachbarschaft zu erwarten.

11.1.4 Freizeitlärm

Für die Schallausbreitungsrechnungen wurde für den Bereich des Volksfestplatzes ein generalisierter flächenbezogener Schalleistungspegel LWA (Volksfest (ohne Einschränkung)) von 75 db(A) / qm sowie als »worst case« die Geräuschsituation im Umfeld des Willy-Sachs-Stadions bei Durchführung eines Rock-/ Pop-Konzerts mit einem Schallemissionsansatz von LWA (Rock- / Pop-Konzert, Willy-Sachs-Stadion) 130 db(A) angenommen.

Bei einem Volksfest ist in der östlichen Hälfte des Plangebiets mit hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 13 db(A) zu rechnen. Auch können die Richtwerte nach LAI (Freizeitlärm-Richtlinie des Länderausschusses Immissionsschutz) »praktisch im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden«. Zur Tagzeit wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung sicher unterschritten, im Nachtzeitraum sind jedoch Werte im Bereich der Gesundheitsgefährdung zu verzeichnen.

Bei Rock-/Pop-Konzerten im Willy-Sachs-Stadion ist am John-F-Kennedy-Ring mit maximalen Fassadenlärmpegeln von bis 68 db(A) zu rechnen, was bezogen auf die Nachtzeit im Bereich gesundheitsgefährdender Werte liegt, zur Tagzeit wäre die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung sicher unterschritten.

Gemäß Kapitel 4.4. der Freizeitlärm-Richtlinie können jedoch »seltene Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz« auch dann zulässig sein, wenn sie die Beurteilungspegel überschreiten. Neben der Unvermeidbarkeit (» Trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen ist eine Überschreitung aufgrund der Umgebungsbedingungen und der Mindestversorgungspegel entsprechend VDI 3770:2012-09 unvermeidbar. Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn lokal

geeignete Ausweichstandorte nicht zur Verfügung stehen.«) ist auch die Zumutbarkeit zu beachten. Dabei kann in »besonders gelagerten Fällen (...) eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein«. Die Anzahl der Tage mit seltenen Veranstaltungen soll dabei 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.

Das Schweinfurter Volksfest hat eine große und langjährige Tradition. Es zählt zu den größten Volksfesten Nordbayerns und erfreut sich enormen Zulaufs über die Region hinaus. Die Veranstaltung findet in der Regel an 11 Tagen (von Freitag bis Montag) statt. Die Betriebszeiten reichen je nach Wochentag von 12.00 Uhr bis 23.30 Uhr, an Samstagen bis 0.30 Uhr, der Ausschank- und Musikschluss jeweils 0,5 Stunden früher, also spätestens um 24.00 Uhr. Der generelle nächtliche Ruhezeitbeginn gemäß Freizeitlärm-Richtlinie von 22.00 Uhr kann in besonders gelagerten Fällen um bis zu zwei Stunden verschoben werden. Insgesamt kann aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Volksfests auf 11 Tage, der hohen Sozialakzeptanz am Standort sowie der fehlenden Alternativen (Standort, technische und organisatorische Maßnahmen) die Belastung für die geplante Wohnbebauung als noch zumutbar angesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass die zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffenden Maßnahmen auch hinsichtlich des Freizeitlärms eine positive Wirkung erzielen werden. Die Ausführungen gelten analog zu den vereinzelt stattfindenden Konzerten (in der Vergangenheit maximal zwei im Jahr) im Willy-Sachs-Stadion.

11.2. Lufthygiene

Um Beurteilungsgrundlagen für die lufthygienische Situation zu erhalten, wurde die Müller-BBM GmbH mit einer Untersuchung beauftragt (»Untersuchung zur Lufthygiene zur Liegenschaft Askren Manor«), die am 23. November 2016 (Bericht Nr. M 132729/01) übergeben wurde.

Im Plangebiet wie auch der Umgebung kommt es nach Ergebnissen der Worst-Case-Abschätzung zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte nach 39. BImSchV für die betrachteten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaubpartikel PM10. Eine vertiefende lufthygienische Untersuchung ist aus diesem Grund aus Gutachtersicht nicht notwendig.

11.3. Radonbelastung

Zur Ermittlung der Radonbelastung in der Bodenluft und innerhalb der bestehenden Bebauung wurde ein Gutachten (Askren Manor - ehem. Housing Area der US Army Durchführung Bodenluftuntersuchungen u. Radon Kurzzeitmessung in Mehrfamilienhäuser, UMR GmbH (Anthesis UMR), 08.08.2017) mit folgenden Ergebnissen erstellt:

»Die Messergebnisse der 30 Bodenluftuntersuchungen zeigen Radonaktivitätskonzentrationen innerhalb der Bodenluft in einem Bereich von 8.000 – 69.000 Bq/qbm. Der Mittelwert dieser Messungen liegt bei 27.000 Bq/qbm und damit unterhalb des deutschen Mittelwerts von ca. 35.000 Bq/qbm. Die Gasdurchlässigkeit des oberflächennahen Bodens wurde in einem Bereich von ca. 1 x 10⁻¹⁴ bis ca. 5 x 10⁻¹³ qm ermittelt und kann daher als unterdurchschnittlich eingestuft werden. Bei Betrachtung aller Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen führt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu einer Einstufung des Messareals in das Radonvorsorgegebiet I (Bodenluftkonzentration: 20.000 – 40.000 Bq/qbm).«

»Die Untersuchung der Raumluft innerhalb der zwei Mehrfamilienhäuser in der G.-Hubert-Neidhart-Straße (ehemals Birch Street) 537 und der Isi-Huber-Straße (ehemals Poplar Street) 538 zeigen, mit Ausnahme von zwei Ergebnissen, geringe Radonkonzentrationen von maximal 130 Bq/qbm an«. Im Bereich der Versorgungsräume in den Untergeschossen wurden infolge der fehlenden Untergrundabdichtung Radonkonzentrationen von bis 1.200 Bq/qbm (Isi-Huber-Straße (ehemals Poplar Street) 538) gemessen, die deutlich über den zukünftig gültigen Referenzwert von 300 Bq/qbm (ab 2018 in der Bundesrepublik gültiger Jahresmittelwert (Referenzwert)) liegen. Auf Grund der ermittelten Werte werden Empfehlungen zum präventiven Radonschutz bei Neubauten mittels konstruktiver Maßnahmen gegeben. Durch regelmäßiges Lüften der Wohnräume in einem bewohnten Zustand kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Radonkonzentrationen in Innenräumen geleistet werden.

Aufgrund fehlender gesetzlicher Bestimmungen werden zur Radonbelastung keine Festsetzungen getroffen.

12. Erschließung

12.1. Verkehrskonzept

12.1.1 Verkehrsflächen im Baugebiet

Im Bebauungsplanentwurf werden die Verkehrsflächen differenziert behandelt.

Die Straßen werden mit Ausnahme des Quartiersplatzes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die im Plan dargestellten Hinweise zeigen Möglichkeiten der späteren Gestaltung auf, die durch die Erschließungsplanung noch zu konkretisieren sind.

Mit Beschluss vom 08.03.2018 unter der Beschlussvorlage Nr. 0113/2018 trat eine Änderung der Straßenbenennung in Kraft.

Eine besondere Zweckbestimmung weist der Quartiersplatz im Osten des Gebiets auf. Hierbei steht das Ziel einer hohen Aufenthaltsqualität durch eine Platzgestaltung im Vordergrund, wie auch die Ausprägung des Quartierseingangs. Die konkrete Straßengestaltung mit Baumstellungen und Stellplätzen erfolgt im weiteren Planungsverlauf durch die Erschließungsplanung. In der östlichen Erweiterung der Edmund-Hornung-Straße (ehemals Grant Street) erfolgt eine besondere Zweckbestimmung als »Fuß- und Radweg«, um das Wohngebiet für den nicht motorisierten Verkehr direkt an die lichtsignalgeregelte Kreuzung Niederwerrner Straße / John-F.-Kennedy-Ring anzubinden.

Auf eine Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wurde verzichtet, da dies eine unüberwindbare Einschränkung für die spätere Gestaltung zur Folge gehabt hätte. Stattdessen werden die wesentlichen Wegeverbindungen als Hinweise dargestellt. Die konkrete Lage wird im Rahmen der Planung der Grünflächen festgelegt. Den beiden zentralen Wegeachsen in Nord-Süd-Richtung und West-Ost-Richtung ist dabei aufgrund der übergeordneten Einbindung in das Fuß- und Radwegnetz besondere Bedeutung beizumessen.

12.1.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum wird eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Besucherparkplätzen vorgesehen. Die konkrete Verortung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant.

12.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird zukünftig durch eine Buslinie der Stadtwerke Schweinfurt erschlossen. Es wird eine Trasse über die Anna-Weichsel-Straße (ehemals Maple Street) und Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) ermöglicht. In der Planzeichnung sind mögliche Standorte für Bushaltestellen als Hinweise gekennzeichnet.

12.2. Ver- und Entsorgung

12.2.1 Trinkwasser

Die Stadtwerke Schweinfurt stellen die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser sicher. Dabei werden in Teilen auch vorhandene Wasserleitungen verwendet, die durch ein neu zu verlegendes Leitungsnetz ergänzt werden. Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird dabei sicher gestellt (Arbeitsblatt W 405).

12.2.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung und die Entwässerung des Gebiets erfolgen durch ein in Teilen neu zu verlegendes Leitungsnetz. Die Kläranlage der Stadt Schweinfurt weist ausreichend Kapazitäten auf, um das Abwasser aus dem Gebiet zu reinigen.

12.2.3 Niederschlagswasser

Entsprechend der gesetzlichen Grundlagen des WHG soll eine ortsnahe Bewirtschaftung des Niederschlags priorisiert werden. Regen- und Schmutzwasser sollen nicht mehr vermischt werden (§ 55 WHG, Art 44 BayWG). Die Einleitung von Niederschlagswasser in bestehende Kanalsysteme soll daher so gering wie möglich ausfallen. Die Überlastung von Abwassersystemen und Vorflutern kann durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung, zum Rückhalt (Retention) von Niederschlägen bzw. deren Sammlung und Nutzung zu treffen.

Dazu gehören insbesondere:

- Begrünung von Flachdächern
- wasserdurchlässige Ausbildung von Flächen
- Versickerung (z.B. in Mulden-Rigolen-System)
- Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen oder oberflächigen Sammelmulden

12.2.4 Heizenergie

Die vorhandene Fernwärmeversorgung soll als Nahwärmenetz in weiten Teilen erhalten und ggf. erweitert werden. Südlich der Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) wird eine Station zur Wärmeumwandlung geplant. Ein Teil der Wohnbebauung soll als Passivhäuser realisiert werden.

12.2.5 Strom

Die Versorgung des Gebiets mit Strom wird durch ein neu zu verlegendes Leitungsnetz sichergestellt. Die vorhandene Trafostation an der Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) nördlich Baufeld Nr. 22 wird erhalten und planungsrechtlich gesichert.

12.2.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikations- und Breitbandeinrichtungen wird im Zuge der Erschließung des Plangebiets sichergestellt. Hierfür werden voraussichtlich ca. 5 Glasfaser-Netzverteiler benötigt. Da diese Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ist eine Bebauungsplanfestsetzung nicht erforderlich.

12.2.7 Gas

Durch das Plangebiet führt eine Gasniederdruckleitung, die dazu dient das Obdachlosenwohnheim in der Euerbacher Straße mit Gas zu versorgen. Die Leitung soll auch weiterhin bestehen bleiben. Am östlichen Anfang der Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) befindet sich eine Gasdruckregelanlage in einem separaten Gebäude, die nach Abriss des Gebäudes neu zu errichten ist.

Die in der Planzeichnung als Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Breite des Leistungsrechts kann in geringfügigem Maße abgewichen werden. Die Festsetzung, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind und Freileitungen und Masten nicht zulässig sind, dient der Sicherung der Qualität des Stadtbilds und fördert die Erholungswirkung in den Freiflächen. Das Pflanzverbot auf den Trassen der Versorgungsleitungen dient dem Schutz der technischen Anlagen.

12.2.8 Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan Teil A. Nr. 2 Plan zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzte erforderliche Leitungsführungen, sind zugunsten der Stadtentwässerung Schweinfurt, den Stadtwerken Schweinfurt und der Telekom belastet. Die Festsetzung, dass Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind und neue Freileitungen und Masten nicht zulässig sind, dient der Sicherung der Qualität des Stadtbilds und fördert die Erholungswirkung in den Freiflächen. Das Pflanzverbot auf den Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen dient dem Schutz der technischen Anlagen.

12.2.9 Wertstoffcontainer

Im Bebauungsplan wird innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz ein Standort für die Abfallbeseitigung festgesetzt. Der genaue Standort bleibt der verkehrlichen Ausgestaltung des Quartiersplatzes vorbehalten. Darüber hinaus bietet sich das Areal des geplanten Nahversorgers als zusätzlicher Standort an, das sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet.

13. Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Dem Ziel der Schaffung eines besonders ansprechenden Wohngebiets entsprechend, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die Bebauung soll ein harmonisches Gesamtbild erzeugen. Die Erfahrung aus anderen Quartiersentwicklungen zeigt, dass eine hochwertige Gestaltung das allgemeine Wohlbefinden fördert, die Identifikation mit dem Standort unterstützt und maßgeblich zur dauerhaften Werthaltigkeit der Immobilien beiträgt.

13.1. Abstandsflächen

Im Plangebiet werden die Regelungen des Artikel 6 der BayBO übernommen. Mit der Tiefe der Abstandsflächen im Wohngebiet von 1 H und mindestens 3,00 m (Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) werden die angestrebten Wohnqualitäten gesichert und den Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Durchlüftung Rechnung getragen. Es werden somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

In den Baufeldern 5 und 8 kann die Tiefe der Abstandsflächen nach BayBO auf 0,5 H reduziert werden. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt mindestens 3,00 m. Mit dieser Reduzierung im Bereich des Quartierszentrums am Quartierspark sollen die städtebaulichen Ziele einer urbanen, raumbildenden Bebauung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage unmittelbar am Quartierspark können bei entsprechender Ausbildung der Baukörper und Grundrisse die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

13.2. Dachgestaltung

Mit der Festsetzung von Dachform, Dachneigung sowie Dachmaterialien und -farben soll ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Im Bereich der Offizierssiedlung soll das bestehende Erscheinungsbild gesichert werden, so dass dort auch nur Walmdächer mit einer Neigung von 30° – 35° sowie Dacheindeckungen mit roten oder braunen Farben in matter Farbe zulässig sind.

Bei den bestehenden Gebäuden an der Edmund-Hornung-Straße und der Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street) können Flachdächer mit bis zu 5° und auch Satteldächer entsprechend der derzeitigen Form zulässig sein. In diesen Bereichen sind durch Planzeichen auch die Firstrichtungen von Satteldächern festgesetzt, so dass eine möglichst harmonische Dachlandschaft entsteht

Im Baugebiet sind ansonsten Baukörper in kubischer Ausprägung vorgesehen. Die Dächer sind als Flachdächer mit bis zu 3° Neigung auszubilden. Es werden somit die Voraussetzungen für eine ökologisch sinnvolle Dachbegrünung geschaffen.

Davon abweichende Dachformen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus Gründen des Ortsbilds nicht vorgesehen und somit unzulässig. Die Bestimmung zum Zurücksetzen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses dient der Sicherung eines harmonischen Gesamtbilds des Quartiers.

13.3. Dachbegrünung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flachdächer von Gebäuden, einschließlich Garagen und Carports bis 3° Dachneigung zu mindestens 80 % zu begrünen sind. Davon ausgenommen sind Nebengebäude und untergeordnete Bauteile.

Es ist als Mindestanforderung eine Extensivbegrünung in Form einer „Sedumbegrünung“ (z.B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossensaat) vorzusehen. Für Begrünungen mit geeigneten Stauden bzw. Gräsern ist ein entsprechend geeignetes Substrat in mindestens 5 cm Schichtdicke aufzubringen.

Die geschlossene, langfristig stabile Begrünung von Gebäudedächern leistet einen wichtigen ökologischen Beitrag durch

- Retention von Niederschlagswasser / Pufferung von Starkregen
- Filterung von Schadstoffen
- klimatische Aufwertung des Planungsgebietes (Kühlung, Dämmung)
- Schaffung von Lebensräumen als Ersatz für versiegelte / überbaute Grünflächen

13.4. Abfallsammelanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken blickdicht einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind. Die Festsetzung fördert die Qualität des Erscheinungsbilds des öffentlichen Raums und erhöht die Freiraumqualität auf den privaten Grundstücken.

13.5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu Aufschüttung und Abgrabungen für Gebäude bezwecken, dass auf den privaten Grundstücksfreiflächen keine störenden Niveauversprünge von Grundstück zu Grundstück oder zum öffentlichen Straßenraum entstehen. Es wird ein harmonisches Erscheinungsbild der Straßenräume mit den Vorgartenbereichen ohne Stützmauern etc. gewährleistet. Zudem trägt die Festsetzung auch zur Barrierefreiheit bei, da die geringe Höhe des Erdgeschossniveaus problemlos über Rampen im Vorgartenbereich zu überwinden ist.

13.6. Werbeanlagen

Für die über das Wohnen hinaus zulässigen Nutzungen können Werbeanlagen erforderlich werden. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebiets beitragen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Standort, Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Es sollen Verunstaltungen des Ortsbilds vermieden werden. Die Interessen ansiedelnder Betriebe werden durch die Festsetzungen angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus dient die Einschränkung auch der Verkehrssicherheit.

13.7. Einfriedungen und Sichtschutzelemente

Die Festsetzungen zu Einfriedungen fördern die geplante hohe städtebauliche Qualität des Wohngebiets. Sie sorgen für einen durchgrüneten Charakter, der neben ökologischen Vorteilen auch ein ruhiges Erscheinungsbild erzeugt und somit die Erholungsfunktion im Wohngebiet unterstützt.

Das neu entstehende Wohngebiet soll einerseits dem Sicherheitsbedürfnis und Wunsch nach Privatsphäre seiner künftigen Bewohner entsprechen. Andererseits ist die Entwicklung von Straßenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität ein wichtiges Ziel der getroffenen Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke.

Aus diesem Grund sind in Vorgärten generell keine Einfriedungen zulässig. Die Vorgärten sollen mit einer Begrünung bzw. gärtnerischen Gestaltung zu einer qualitativ hochwertigen Atmosphäre des Stadtquartiers mit einer zum Aufenthalt einladenden Straßenzone beitragen.

Bei der Herstellung von Zaunanlagen sind auch ökologische Belange zu berücksichtigen: Zaunanlagen im Bereich zu erhaltender Gehölze sind so herzustellen, dass Baumwurzeln nicht geschädigt und eine dauerhafte Entwicklung der Gehölze nicht beeinträchtigt wird.

Der Erhalt schützenswerter Bäume hat Priorität. Sofern Einfriedungen im Wurzelbereich von bestehenden Bäumen errichtet werden sollen, sind diese auf schonende Art und Weise sowie unter fachkundiger Betreuung und Abstimmung auf die real vorgefundenen Gegebenheiten herzustellen.

Zäune dürfen nicht die ökologische Funktion der Gartenflächen als Lebensraum für Reptilien und kleinere Säugetiere behindern. Aus diesem Grund ist ein ausreichender Abstand (min. 10 cm) zum Untergrund vorzusehen.

14. Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet ist keine öffentliche soziale Infrastruktur geplant, da der Bedarf durch bestehende Einrichtungen im weiteren Umfeld sowie den geplanten Schulcampus in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich angrenzend gedeckt werden kann. Soziale Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig und erwünscht. Als besonders geeignet werden die Baufelder am Quartierszentrum und am Park angesehen. Die Einrichtungen können insbesondere in die Erdgeschosses der Wohngebäude integriert werden.

15. Bodenordnung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplan ist die Neuparzellierung des Gebiets auf Basis des städtebaulichen Konzepts sowie die Veräußerung der Baugrundstücke an Investoren und Privatpersonen geplant.

16. Flächenstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	22,17 ha	100 %
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	12,1 ha	54,75 %
Öffentliche Verkehrs- und Platzflächen	3,2 ha	14,48 %
Öffentliche Grünflächen	6,8 ha	30,77 %

Erwartete Wohneinheiten ca. 650 WE

17. Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungskosten betragen nach Ermittlungen der Fachbüros und weiterer Dienststellen 14,5 Mio. €. Enthalten sind u.a. die Kosten für Abbrucharbeiten von Gebäuden in öffentlichen Flächen, Straßenbauarbeiten, Anpassungen und Ergänzungen am Leitungs- und Kanalnetz einschließlich der zugehörigen Planungskosten.

18. Verfahrensablauf

Den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. N 19 für die ehemalige US-Wohnsiedlung »Askren Manor« fasste der Stadtrat der Stadt Schweinfurt in seiner Sitzung am 22.12.2015.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürger-/Öffentlichkeitsversammlung am 28.07.2016 sowie einer öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 01.08.2016 bis 12.08.2016 stattfand. Grundlage war der Entwurf des städtebaulichen Konzepts mit Begründung vom 28.07.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 15.02.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie wurden gebeten, zum Entwurf des städtebaulichen Konzepts mit Begründung vom 15.02.2017 eine Stellungnahme bis spätestens zum 17.03.2017 abzugeben.

In der Sitzung am 27.06.2017 wurde der Stadtrat über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt und stimmte der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung vollinhaltlich zu.

Darüber hinaus stimmte er der Änderung der Bebauungsplanbezeichnung in W 19 sowie den neuen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gemäß dem Plan des Stadtentwicklungs- und Hochbauamts vom 02.05.2017 zu.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018, wurden die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2018 in der Zeit vom 08.02.2018 bis 13.03.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2018 bis 13.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.04.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.12.2017, ergänzt am 22.01.2018, zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018, als Satzung beschlossen.

19. Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht vom 29.12.2017, zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018
- Anlage 2 Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken vom 28.06.2017, ergänzt durch Änderungsbescheid vom 17.01.2018
- Anlage 3 Schalltechnische Untersuchungen vom 25.10.2016, ergänzt am 30.08.2017
- Anlage 4 Kampfmittelerkundung vom 06.09.2013, Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelproblematik von 2015 und Überprüfung von zwei Kampfmittel-Blindgänger-Verdachtspunkten vom 14.12.2017
- Anlage 5 Baugrundgutachten über die geologischen Verhältnisse vom 07.08.2015
- Anlage 6 Durchführung Bodenluftuntersuchungen und Radon-Kurzzeitmessung vom 08.08.2017
- Anlage 7 Untersuchung zur Lufthygiene vom 23.11.2016
- Anlage 8 Untersuchung Gebäudebestand Wärme- und Schallschutz vom 31.08.2015
- Anlage 9 Exemplarische Schadstoffuntersuchung der Bausubstanz vom 14.08.2015
- Anlage 10 Akten-Notiz Brandschutz gemäß Begehung am 15.07.2015
- Anlage 11 Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Askren Manor vom 19.09.2017
- Anlage 12 Historische Altlastenerkundung Phase I mit Stellungnahme der Oberfinanzdirektion vom 26.10.2016

Die Anlagen, einschließlich der darin enthaltenen Angaben, sind integrierter Bestandteil des Bebauungsplans respektive der textlichen Festsetzungen.

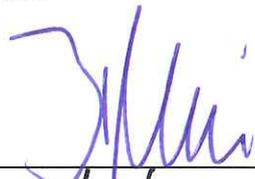
20. Quellen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Konversionsfläche „Askren Manors“ Stadt Schweinfurt, FABION GbR Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Würzburg, 23.08.2015

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Konversionsfläche „Askren Manors“ Aktualisierung 2016, Stadt Schweinfurt, FABION GbR Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Würzburg, 20.12.2016

Schweinfurt, den 29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018,
zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018

Baureferat



Dipl.-Ing. Ralf Bretzin, Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtentwicklungs-
und Hochbauamt



Dipl.-Ing. (FH) Markus Sauer, Amtsleiter

STADT Schweinfurt

**BEBAUUNGSPLAN Nr. W 19
mit integriertem Grünordnungsplan**

Askren Manor

Teil B, Anlage 1

UMWELTBERICHT

vom 29.12.2017,
ergänzt am 22.01.2018,

zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018

Bearbeitung:

e l : c h landschaftsarchitekten
elisabeth lesche : christian henke

Adlzreiterstrasse 24, 80337 München

t +49 - 089 - 55 27 59 08

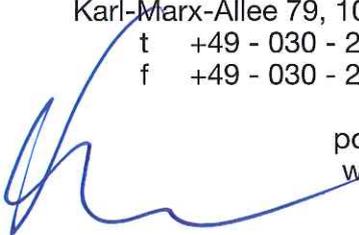
f +49 - 089 - 55 27 59 00

Karl-Marx-Allee 79, 10243 Berlin

t +49 - 030 - 20 31 85 62

f +49 - 030 - 20 63 47 80

post@elch.la
www.elch.la



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1. Vorhaben	4
1.2. Lage im Raum und naturräumliche Zuordnung	5
1.3. Ziele und Festsetzungen der Bauleitplanung	7
1.4. Aktuelle Rechtsgrundlagen und Fachplanungen	8
1.5. Planungsalternativen	10
2. Bestandsaufnahme	11
2.1. Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	11
2.2. Schutzgut Mensch	11
2.3. Schutzgut Fauna	14
2.4. Schutzgut Flora	19
2.5. Schutzgut Klima	20
2.6. Schutzgut Wasser und Boden (Hydrogeologie)	20
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
2.8. Wechselwirkungen	23
3. Prognose der Umweltauswirkungen	24
3.1. Auswirkungen der Maßnahme	24
3.2. Stadt- und Landschaftsbild	25
3.3. Prognose Schutzgut Mensch	26
3.4. Prognose Fauna	30
3.5. Prognose Flora	32
3.6. Prognose Klima	33
3.7. Prognose Hydrogeologie	34
3.8. Prognose Kultur- und Sachgüter	38
3.9. Nullvariante	39
4. Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	40
4.1. Stadt- und Landschaftsbild	40
4.2. Schutzgut Mensch	41
4.3. Schutzgut Fauna	42
4.4. Schutzgut Flora	52
4.5. Schutzgut Klima	53
4.6. Schutzgut Wasser und Boden (Hydrogeologie)	54
5. Eingriffsbilanzierung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	55
5.1. Rechtliche Grundlagen	55

5.2.	Methodische Grundlagen	55
5.3.	Schritt 1 – Bewertung des Bestandes	56
5.4.	Schritt 2 – Bewertung der Auswirkungen der Planung	57
5.5.	Schritt 3 – Ermitteln der Ausgleichserfordernis	59
5.6.	Schritt 4 – Kompensationsmassnahmen	60
6.	Technische Verfahren und Hinweise	61
7.	Zusammenfassung	62
8.	Quellenverzeichnis	64
9.	Anhang	66
	Karten zur Eingriffsbilanzierung	66

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht ist Ergebnis der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) im Hinblick auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens beschrieben und bewertet.

Für den Umweltbericht wurden durch eigene Erhebung des aktuellen Zustandes sowie auf Grundlage von vorliegenden Sekundärdaten (siehe Quellenverzeichnis) die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes bewertet.

Der Umweltbericht wird im Aufstellungsverfahren auf Basis der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen mit Umweltbezug weiter ergänzt und konkretisiert.

1.1. Vorhaben

Nach Aufgabe der Nutzung der Askren Manors als Wohnstandort amerikanischer Streitkräfte in Schweinfurt, läuft seit 2013 ein Planungs- und Konversionsprozess, der zum Ziel hat, das gesamte Areal zu einem lebendigen neuen Stadtteil mit überwiegender Wohnnutzung (WA) in enger Verzahnung zu den umgebenden Siedlungsstrukturen und dem Landschaftsraum zu entwickeln.

Die Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplans erfolgte durch das Gewinnerteam eines im Jahr 2014 ausgelobten Planungswettbewerbs – bs+ Architekten und Stadtplaner bzw. das Nachfolgebüro tobeStadt und el:ch landschaftsarchitekten.

Leitidee der Planung ist die Ausbildung eines zentralen Freiraums am Eingang zum Quartier vom Kennedy-Ring her und die Führung von drei Grünachsen in die von dort aus nördlich, westlich sowie südlich gelegenen Teilquartiere. Diese Achsen dienen der Orientierung, der Durchgrünung, der Herstellung von Wegeverbindungen in die benachbarten Stadtviertel und ökologischen Zwecken, wie dem Erhalt wertvollen Baumbestandes.

Die bestehende Bebauung wird in Teilen erhalten und auf heutige Ausbaustandards zur Wohnnutzung gebracht. Im Westen des Gebietes entstehen neue Baufelder unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Die vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben überwiegend unverändert in ihrer Lage. Gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen sind auf den östlichen Abschnitt der bisherigen Lee-Street, künftig Amerika-Platz, beschränkt – hier soll ein belebtes Quartierszentrum entstehen.

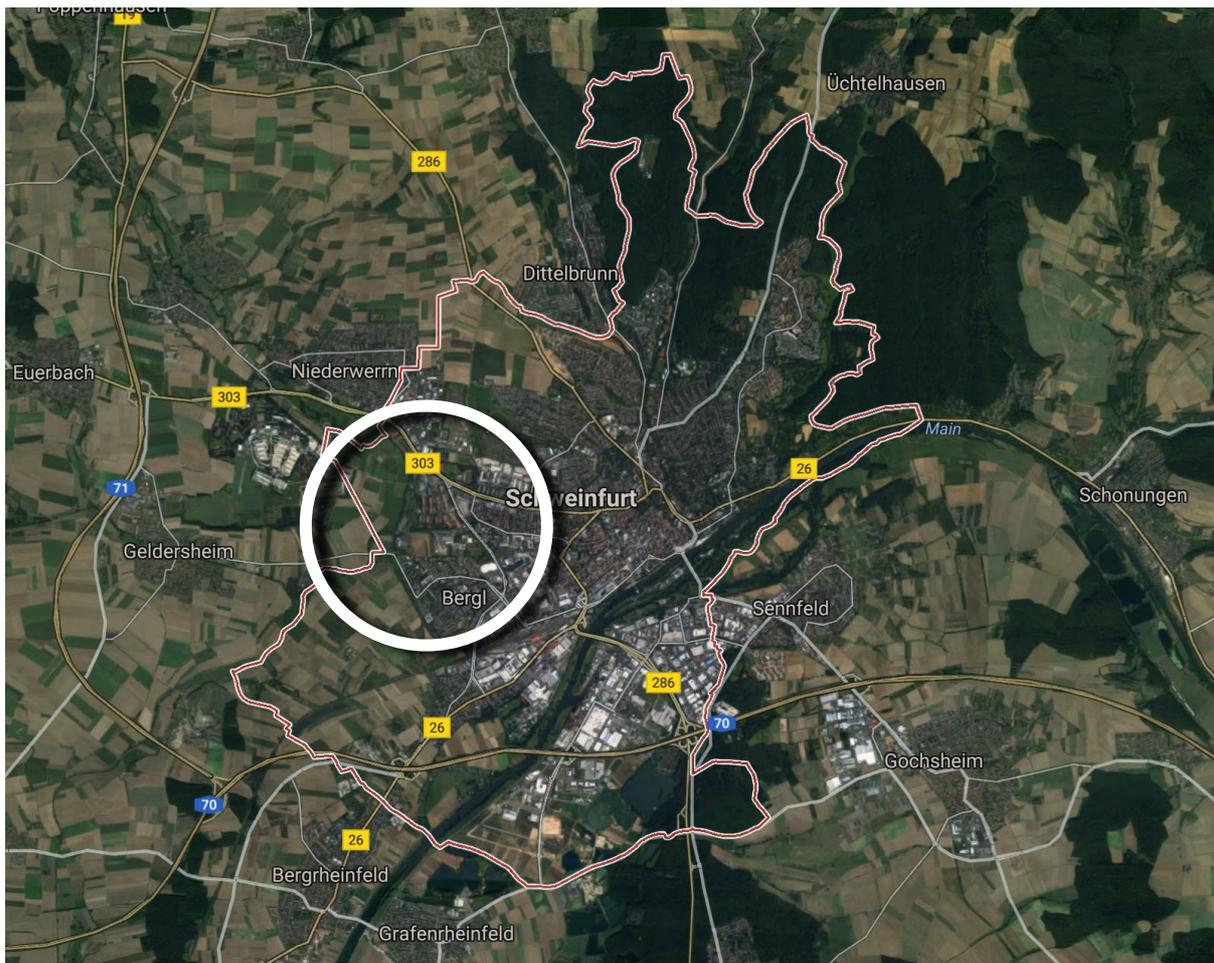


Abb. 1 | Luftbild mit Planungsgebiet

1.2. Lage im Raum und naturräumliche Zuordnung

Das Geltungsgebiet des Bebauungsplans Nr. W19 Askren Manor umfasst eine Fläche von ca. 22,17 ha.

Östlich wird das Betrachtungsgebiet durch die verkehrsreiche Straße John-F.-Kennedy-Ring begrenzt, daran anschließend liegen im Osten das Volksfestplatzgelände sowie nördlich der Niederwerrner Straße die Sportanlagen des Willy-Sachs-Stadions sowie des Eislauf- und Rollschuhvereins. In fußläufiger Entfernung befinden sich östlich anschließend eine weitere Konversationsfläche, die Ledward-Barracks, sowie das Wohngebiet Musikerviertel.

Südlich des Planungsgebietes schließt entlang der Geschwister-Scholl-Straße die „Bildungsspanne“ im Stadtteil Bergl an. Hier befinden sich das Berufliche Schulzentrum Alfons Goppel, die Montessori-Schule, die Staatliche Berufsschule Dr.-Georg-Schäfer sowie das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium.

Die westliche Begrenzung des Betrachtungsgebietes ist zugleich Grenze zur Nachbargemeinde Geldersheim. Nach Westen hin lockert sich der Siedlungsbereich zu einem diffusen Patchwork aus Einzelgebäuden, Sportanlagen und Gartenparzellen auf und geht im Anschluss an den Talhang der Wernaue in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Der Grünzug der Wernaue tangiert hier das Planungsgebiet.

Das Areal ist großräumlich betrachtet Teil der Landschaftseinheit »Mainfränkische Platten«. Diese zeichnet sich durch flachwellige bzw. flachhügelige Reliefformen aus. Schweinfurt liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung innerhalb der Haupteinheit des Schweinfurter Beckens (im Übergang zum Hesselbacher Waldland) und hier in der Untereinheit „Nördliche Schweinfurter Becken“. Die potentielle natürliche Vegetation würde im Wesentlichen von Waldgesellschaften des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum) gebildet.

Das Planungsgebiet liegt oberhalb einer deutlichen Hangkante zur Wern. Die Höhenlage der Planungsfläche liegt bei ca. 242 m im Norden bzw. ca. 235 m im Süden und damit zwischen 5 - 12 m oberhalb des westlich der Wern anschließenden Geländes.

Das zu überplanende Grundstück ist derzeit durch eine einheitliche bis monotone Bebauung geprägt, bestehend aus 65 Wohngebäuden gleichen Typus aus den Baujahren 1950 bis 60. Im nördlichen Teil dominieren die Sonderbauten der Schule, der Kindertagesstätte sowie großflächige asphaltierten Fahrbereiche. Im südlichen Abschnitt befindet sich die „Offizierssiedlung“, die mit ihren innerhalb eines parkartigen Baumbestands angeordneten eingeschossigen Doppelhäusern eine charakteristische, von der übrigen Bebauungsstruktur sehr verschiedene Atmosphäre aufweist.

Im gesamten Vorhabengebiet ist umfangreicher und in großen Teilen wertvoller Baumbestand in gutem Pflegezustand vorhanden. Abgängig bzw. in schlechtem Zustand sind wenige Einzelgehölze in den Grünflächen sowie einzelne Jungbäume in den Straßen- und Parkplatzbereichen.

Das künftige Wohnquartier soll von der Niederwerrner Straße sowie vom John-F.-Kennedy-Ring aus für den MIV erschlossen und an eine städtische Buslinie angebunden werden. Eine Fahrverbindung nach Süden zur Geschwister-Scholl-Straße ist nicht vorgesehen, um hier zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den bestehenden Straßen vorhanden, werden jedoch im Zuge des Vorhabens modernisiert.

1.3. Ziele und Festsetzungen der Bauleitplanung

Dem Eingang zum Quartier vom Kennedy-Ring aus kommt eine besondere Bedeutung innerhalb der Gesamtstruktur zu. Hier soll ein vielfältig genutzter und durch ein Angebot an gemeinschaftlichen Nutzungen belebter Quartierstreffpunkt entstehen. Entsprechend dieser Zielsetzung werden die hier entstehenden Neubauten als architektonisch markantes Ensemble mit Torwirkung ausgebildet und sollen auch soziale Einrichtungen, wie ein Quartierscafé o.ä. aufnehmen.

Die nördlich und südlich anschließenden Gebäudegruppen, bestehend aus vier bzw. zwei der vorhandenen Zeilenbauten, bieten Schutz vor Verkehrslärm für alle dahinter gelegenen Anrainer. Die übrigen Baufelder setzen sich gemäß Rahmenplanung zu gleichen Teilen aus Einfamilienhäusern, Geschosswohnen und besonderen Wohnformen zusammen.

Die zulässige Nutzung im Planungsgebiet ergibt sich aus der Planzeichnung. Im Hinblick auf die ausführlichen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur Höhenentwicklung wird auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

Die Inanspruchnahme der Flächen gliedert sich wie folgt:

22,17 ha Gesamtfläche , davon:	100,0 %
• 4,85 ha überbaubare Fläche (bei GFZ 0,4)	21,9 %
• 1,82 ha Erschließung und Nebenanlagen	8,2 %
• 5,46 ha private Grünflächen	24,6 %
• 3,21 ha öffentliche Erschließungsfläche (Straßen, Wege)	14,5 %
• 6,82 ha öffentliche Grünflächen	30,8 %

1.4. Aktuelle Rechtsgrundlagen und Fachplanungen

1.4.1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Bearbeitung der Umweltprüfung ist das BauGB vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015), insbesondere § 1 Absatz 6 Nr. 7, § 1a, § 2 Absatz 4 und § 2a:

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Für die vorliegende Umweltprüfung sind die folgenden rechtlichen Vorgaben relevant:

- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (zuletzt geändert durch Artikel 19 G vom 13.10.2016)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) mit den Durchführungsverordnungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2013)

1.4.2. Wasserhaushalt / Wasserschutz und Schutzgebiete

Es liegen im Betrachtungsgebiet keine Schutzgebiete oder sonstigen Regelungen zum Gewässerschutz vor.

1.4.3. Denkmalschutz

Im Bereich des Geltungsbereichs sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege keine baulichen Denkmäler oder Bodendenkmäler erfasst.

1.4.4. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan der Region Main-Rhön (3), in Kraft seit 18. Dezember 2009, Berichtigung mit Bekanntmachung vom 31. Januar 2012, wird das Planungsgebiet im Randbereich des Oberzentrums Schweinfurt in dessen Verdichtungsraum eingeordnet.

Der unmittelbar westlich an das Planungsgebiet anschließende Grünzug an der Wern ist als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ gekennzeichnet.

1.4.5. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt als Wohnbaufläche mit einem geringen Anteil Mischfläche sowie einer Schule im Norden ausgewiesen. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gartenland an.

Der Landschaftsplan der Stadt Schweinfurt stammt aus dem Jahr 1984. Er verweist explizit auf den schützenswerten Baumbestand im Betrachtungsraum, dem eine entsprechende Priorität beigemessen wird.

1.4.6. Städtebaulicher Rahmenplan



Abb. 2 | Städtebaulicher Rahmenplan tobeStadt / el:ch (Stand Juni 2017)

Als Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dient der Städtebauliche Rahmenplan als Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs aus dem Jahr 2014.

Im Rahmenplan werden übergeordnete Ziele zu Art und Umfang der Bebauung sowie zum Freiraumkonzept formuliert, darunter das Leitbild eines Wohngebietes mit vielfältigen Bauformen im Einklang mit dem wertvollen Baumbestand.

1.5. Planungsalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet wurden unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans im Zuge der Erarbeitung der vorliegenden Planung überprüft. Dies betrifft vor allem die Abwägungen zum Umfang der zu erhaltenen Bausubstanz.

Die Betrachtung der sogenannten „Nullvariante“, also dem vollständigen Verzicht auf die Durchführung der Planung, erfolgt in Kapitel 4 (Prognose).

Die Bestandsgebäude weisen diverse Schadstoffbelastungen auf und können daher nur durch aufwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an heutige Standards, insbesondere im Hinblick auf Schall- und Immissionsschutz sowie Barrierefreiheit angepasst werden.

Aus diesem Grund wurden Überlegungen zu einem umfassenderen Erhalt vorhandener Gebäude frühzeitig zugunsten einer breit gefächerten Mischung verschiedener Wohnformen verworfen.

Eine ursprünglich vorgesehene, zentralisierte Bewirtschaftung von Niederschlagswasser aus privaten Baugrundstücken in den öffentlichen Grünflächen wurde im Planungsprozess zu Gunsten dezentraler Versickerungen auf den einzelnen Grundstücken verworfen.

Das Planungsziel, die Schaffung neuen Wohnraums in einem attraktiven Stadtquartier, kann nach den Untersuchungen des Umweltberichts sowohl quantitativ als auch qualitativ nicht mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden.

2. Bestandsaufnahme

– Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes –

2.1. Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Aktuell ist das Planungsgebiet durch massive Einfriedungsanlagen allseitig von seiner Umgebung abgetrennt. Das äussere Erscheinungsbild ist durch diese Anlagen dominiert - das Gelände wird als Fremdkörper innerhalb der Stadtstruktur wahrgenommen.

Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze haben sich baumbestandene Grünsäume etabliert, die für ein grünes Erscheinungsbild innerhalb der Stadt sorgen. Nach Osten hin begleiten mehrstöckige Wohngebäude den John-F-Kennedy-Ring und bilden einen baulichen Rahmen westlich des Volksfestplatzes.

Die Bebauung im Inneren des Gebietes ist derzeit von Westen und Süden her nahezu gar nicht wahrnehmbar, da von den Grenzen abgerückt und stark eingegrünt. Vom westlichen Teil des Planungsgebiets aus ermöglicht die spezifische Topographie einen weiträumigen Ausblick in die tiefer gelegene, agrarisch genutzte Landschaft und die Wernaue.

Innerhalb des Gebietes sind teils imposante Solitärbäume und Baumgruppen vorhanden. Der südliche Bereich der Offizierssiedlung wird durch einen parkartigen Großbaumbestand geprägt. Die städtebauliche Charakteristik einer Siedlung im amerikanischen Stil wird durch weitläufige grüne Vorgärten und zusammenhängende Grünflächen in den Gartenbereichen geprägt.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich der eingeschossige Sonderbau der Kindertagesstätte, dessen Abriss vorgesehen ist.

2.2. Schutzgut Mensch

2.2.1. Lärm

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keinerlei aktive Lärmquellen.

Das Gebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Lärmquellen verschiedener Ausprägung. Grundlage der Bestandsaufnahme ist die Schalltechnische Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft vom 25.10.2016 sowie deren Ergänzung bzw. Fortschreibung vom 30.08.2017.

Verkehrslärm

Von starkem Einfluss auf das Planungsgebiet ist vor allem Verkehrslärm, ausgehend von der Straße John-F.-Kennedy-Ring. Die vorhandenen, parallel zum Verkehrsweg angeordneten Gebäuderiegel wirken lärmindernd für das gesamte Planungsgebiet.

Bei einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 15.600 Kfz/Tag und einer zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 60 km/h werden tagsüber Spitzenwerte von bis zu 65 dB(A) in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsweg, in den oberen Geschossen der Gebäude stellenweise bis zu 75 dB(A) erreicht. Die Lärmbelastung bei Nacht erreicht Werte von 50 bis 65 dB(A).

Trotz dieser teils erheblichen Belastungen liegen im Wesentlichen keine gesundheitsgefährdenden Werte vor, welche für Verkehrslärm entsprechend der Rechtsprechung bei 70 bis 75 dB(A) tags und 60 bis 65 dB(A) nachts angenommen werden.

Gewerbelärm

Die Lärmemissionen der umliegenden Gewerbegebiete üben aktuell keine beeinträchtigende Wirkung auf das Plangebiet aus. Die dort zulässigen Lärmemissionen werden durch die jeweiligen Bebauungspläne reguliert.

Sportlärm

Emittenten von Sportlärm sind das Willy-Sachs-Stadion, die Tennisplätze nördlich der Niederwerrner Straße und das Gelände des FV Türkücü an der Euerbacher Straße. Im hypothetischen Betrachtungsfall zeitgleich stattfindender Veranstaltungen auf allen drei Anlagen wird durch IBAS eine maximale Lärmbelastung in Höhe von 52 dB(A) im Bereich des Quartierszentrums ermittelt. Somit liegen die Lärmpegel innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und sind als unproblematisch einzuschätzen.

Freizeitlärm

Die Belastungen durch Freizeitlärm, ausgehend von Konzerten im Willy-Sachs-Stadion und von Veranstaltungen auf dem Volksfestplatz sind zum Teil von erheblicher Intensität: In Abhängigkeit von der Art der Veranstaltung treten im Gebiet deutliche Überschreitungen der Grenzwerte auf, deren räumliche Ausdehnung auch die Gebäude westlich der Edmund-Hornung-Straße, vormals Oak Street, erreicht.

In den östlichen Randbereichen werden Grenzwertüberschreitungen bezogen auf die DIN 18005 von bis zu 13 dB(A) erreicht. Die Richtwerte nach LAI (Freizeitlärm-Richtlinie des Länderausschusses Immissionsschutz) werden im gesamten Plangebiet nicht eingehalten. Problematisch ist die Lärmbelastung vor allem zur Nachtzeit. Es werden Lärmbelastungen im Bereich gesundheitsgefährdender Pegel erreicht.

2.2.2. Lufthygiene

Es liegt eine „Untersuchung zur Lufthygiene im Rahmen der Bauleitplanung“, erstellt durch die Müller-BBM GmbH Karlsruhe, vor.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an verkehrsreiche Straßen an, die zu einer zusätzlichen Immissionsbelastung im Gebiet führen. Auf Basis eines Screeningmodells wurden der Einfluss der verkehrsbedingten Schadstoffemissionen eines Straßennetzes unter Berücksichtigung der örtlichen meteorologischen Daten errechnet.

Die Berechnung der verkehrsbedingten Emissionen (Masse der von den Fahrzeugen verursachten Schadstoffe) erfolgte entsprechend den Vorgaben der VDI-Richtlinie „Kfz-Emissionsbestimmung“ auf Grundlage der aktuellen Datenbank „Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs HBEFA“. Einbezogen werden dazu Gebiets- und Straßentyp, zulässige Höchstgeschwindigkeit sowie ein Verkehrszustand, der die Straßen im Einflussgebiet des Planungsraums in die Kategorie „dicht“ einordnet.

Auf Basis von Messdaten des Luftmessnetzes zur Überwachung der Luftqualität in Bayern (LÜB) wurde die Hintergrundbelastung im Untersuchungsgebiet ermittelt. Es wurden Daten der Messstation Schweinfurt Obertor aus den Jahren 2013, 2014 und 2015 herangezogen. Dort werden folgende Jahresmittelwerte als Hintergrundbelastung angegeben:

- 25 µg/m³ für NO₂
- 17 µg/m³ für PM₁₀

Aus der Überlagerung beider Datenquellen ergibt sich eine Gesamtbelastung in Abhängigkeit von den oben beschriebenen Wirkfaktoren: Dabei liegt die Straße John-F.-Kennedy-Ring, deren Einfluss für den Geltungsbereich unmittelbar von Bedeutung ist, mit den so ermittelten Immissionswerten deutlich unter den Grenzwerten der BImSchV für den zulässigen Jahresmittelwert.

IMMISSIONEN AUS VERKEHR

Richtwerte der 39. BImSchV:

Feinstaub PM₁₀ ≤ 40 µg/m³

Stickoxid NO₂ ≤ 40 µg/m³

(jeweils maximaler Jahresmittelwert)

2.2.3. Schadstoffbelastungen

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gebäude mehr oder weniger durch schadstoffhaltige Baumaterialien belastet sind, darunter DDT, Schwermetalle, PCP und Asbest. Stichprobenartige Prüfungen haben dies bestätigt, sind jedoch jeweils vorhabenbezogen zu vertiefen.

Das geogene Radonpotential im Erdreich bzw. in den Erdgeschossen der Bestandsgebäude wurde durch exemplarische, stichprobenartige Bodenluftuntersuchungen bestimmt. Diese zeigen Radonaktivitätskonzentrationen innerhalb der Bodenluft in einem Bereich von 8.000 - 69.000 Bq/m³. Der Mittelwert dieser Messungen liegt bei 27.000 Bq/m³ und damit unterhalb des deutschen Mittelwerts von ca. 35.000 Bq/m³.

Die Gasdurchlässigkeit des oberflächennahen Bodens wurde in einem Bereich von ca. 1×10^{-14} bis ca. $5 \times 10^{-13} \text{ m}^2$ ermittelt und kann daher als unterdurchschnittlich eingestuft werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird das Messareal in das Radonvorsorgegebiet I (Bodenluftkonzentration: 20.000 – 40.000 Bq/m³) eingestuft.

2.2.4. Erholung

Zum aktuellen Zeitpunkt ist das Gebiet ungenutzt und damit für die Erholungsnutzung nicht relevant. Seine Einfriedung verhindert jedoch die rad- und fußläufige Verknüpfung von Volksfestplatz und Wernaue, trennt somit das Musikerviertel von einem direkten Zugang zu landschaftlichen Erholungsräumen.

2.3. **Schutzgut Fauna**

2.3.1. Allgemeine Bestandsbeschreibung und Lebensraumpotential

Im Siedlungsbereich von Städten zählen grünbetonte Quartiere mit älteren, teils verwilderten oder nur extensiv gepflegten und genutzten Gehölz- bzw. Baumbeständen zu den faunistisch wertvolleren Lebensraumtypen. Charakteristisch sind hier Vorkommen von Fledermäusen (z. B. Nutzung von Spaltenquartieren oder Höhlen an Bäumen), Spechten oder sonstigen Höhlen-/Halbhöhlenbrütern. Im Hinblick auf diese Funktionen kommt der Baumhecke am John-F.-Kennedy-Ring, sowie den Einzelbäumen und Baumgruppen höheren Alters besondere Bedeutung zu. Ältere, auch weniger vitale Bäume mit Stammumfängen bis zu 180 cm weisen ein entsprechend hohes Lebensraumpotential für die genannten Arten auf (Spaltenquartiere hinter absteher Rinde, Faulhöhlen u. ä. Strukturen).

In den Gebäuden und an ihren Fassaden befinden sich aktiv genutzte Brutstätten von Gebäude- und Höhlenbrütern, die sich im Zeitraum seit Nutzungsaufgabe der Liegenschaft von menschlichem Einfluss unbeeinträchtigt konsolidiert haben. Zu den im Gebiet nachgewiesenen Arten gehören unter anderem Haussperlinge, Mauersegler, Dohlen, Spechte sowie Mehlschwalben.

Der Wert bzw. die Lebensraumfunktion der jüngeren bzw. mit Verkehrsflächen assoziierten Gehölzbestände vor allem im Umfeld von Stellplätzen sowie in den Straßenzügen ist dagegen als gering einzustufen, da diese Gehölze in zu großen Teilen versiegelten und vormals gärtnerisch gepflegten Flächen vergleichsweise isoliert sind.

Das Lebensraumpotential für die (planungsrelevante) Fauna wird wie folgt beurteilt:

- versiegelte, mit Verkehrsflächen bebaute Flächen

Kein bis geringes Lebensraumpotential, aufgrund des hohen Anteils an Versiegelung bzw. dem mäßigen Zustand der noch relativ jungen Bäume.

- Gebäude

Eine Nutzung der Gebäude durch Schwalben, Mauersegler oder Fledermäuse wurde im Rahmen faunistischer Untersuchungen gezielt untersucht, angetroffene Arten werden dort detailliert erfasst.

- Baumreihen und -gruppen

Hohes Lebensraumpotential aufgrund des Bestandsalters bzw. des Quartiersangebotes für Fledermäuse und Höhlen-/Halbhöhlenbrütern unter den Vögeln.

- Wiesenflächen

Derzeit findet im Gebiet keine Freiflächenpflege statt. Dadurch sind ausgedehnte, extensive und blütenreiche Wiesenbrachen entstanden, die einen hohen Insektenreichtum aufweisen. Sie bieten damit ein sehr gutes Nahrungsangebot u.a. für Schwalben, Mauersegler und Fledermäuse auf.

Die brach liegenden Flächen bieten im gesamten Areal der Askren Manors ein sehr gutes Ausbreitungs- und Besiedlungspotenzial für Zauneidechsen.

2.3.2. Faunistische Erhebungen

Durch die FABION GbR aus Würzburg wurde eine Artenschutzkartierung vorgenommen:

- Geländebegehungen und weitere Untersuchungen zur Fauna (24.03.2015, 18.05.2015, 14.07.2015)
- Einsatz von sechs Batcordern zur automatischen Rufaufzeichnung von Fledermausaktivitäten während zwei aufeinander folgenden Nächten (15. bis 17.07.2015, jeweils von 18 Uhr abends bis 6 Uhr morgens)
- erneute Bestandsaufnahme der Mehlschwalbennester und von potentiellen, von außen an den Gebäuden erkennbaren Löchern und Einflugsmöglichkeiten (22.07.2016)
- Begehungen der Gebäude, insbes. Dachstühle und Keller (22.07.2016, 02.09.2016)
- Begehung von potentiellen Ausgleichsflächen für die Zauneidechse (24.09.2016)

2.3.3. Vorkommen streng geschützter Arten

Weitere Angaben zu den vorhandenen Tierarten können den nachstehenden Tabellen des Büros FABION GbR entnommen werden.

- Die Auswertung der Lautaufzeichnungen hat Hinweise auf das Vorkommen der Fledermausarten Großer Abendsegler, Flughörnchen und Zwergfledermaus ergeben. Auf die Nutzung des Gebietes durch weitere Arten zumindest als Jagdrevier gibt es Hinweise, darunter Kotfunde.

- Einzelne Sichtungen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden verzeichnet. Es ist von einer lokalen Population auszugehen, die entlang der westlichen Grenze in das Gebiet der Askren Manors hineinreicht. Es muss von einem schlechten Erhaltungszustand der Population ausgegangen werden.
- Es wurden folgende gebäudebewohrene Brutvogelarten nachgewiesen: Mauersegler (*Apus apus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Dohle (*Certhia brachydactyla*)
- Zahlreiche Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter sind im Gebiet heimisch, darunter weit verbreitete und häufige Arten, wie Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buntspecht (*Dendrocopos major*) und Star (*Sturnus vulgaris*) sowie seltenere Arten, darunter Grünspecht (*Picus viridis*) und Haussperling (*Passer domesticus*).

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	VRL, §	RL BY	RL D	Vorkommen im Gebiet der Askren Manors	erweiterter Umgriff
Amsel	<i>Turdus merula</i>				BV	BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				BV	BV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				BV	BV
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>				BV	BV
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>		V		BV	(BV)
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>				BV	BV
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>				BV	BV
Elster	<i>Pica pica</i>				BV	BV
Feldsperling	<i>Feldsperling</i>		V	V	BV	(BV)
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>				BV	BV
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		3		BV	(BV)
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>				BV	BV
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>				(BV)	(BV)
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>				BV	BV
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	§	V		BV	BV
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>			V	BV	BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>				BV	BV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>				BV	BV
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>				BV	BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				BV	BV
Mauersegler	<i>Apus apus</i>		V		BV	(BV)
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>		V	V	BV	(BV)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				BV	BV
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>				BV	BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>				BV	BV
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>		V	V	N	N
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				BV	BV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				BV	BV
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>		V		N	BV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>				BV	BV
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>				(N)	(N)
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				BV	BV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				BV	BV
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>				BV	BV
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>				BV	BV
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>				BV	BV
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				BV	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				BV	BV

Legende:

§ streng geschützte Art (§7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)

VRL: I. Vogelschutz-Richtlinie, Anhang I

RL BY Rote Liste Bayern , **RL D** Rote Liste Deutschland:
0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,
D = Daten unzureichend, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V = Art der Vorwarnliste

Vorkommen

BV Art wurde als Brutvogel festgestellt
N Art wurde als Nahrungsgast festgestellt
(BV) Art wurde im Geltungsbereich mit Umgriff zur Brutzeit festgestellt oder kommt aufgrund der Habitatausstattung potenziell vor, ein Brutgeschehen ist möglich
(N) Art wurde bei Begehung nicht als Nahrungsgast festgestellt, ein Vorkommen als Nahrungsgast ist jedoch möglich

Tabelle 1 - Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie | Quelle: Fabion GbR, 2015

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	EHZ KBR	LT	ASK	Letzter Nachweis	Nachweistyp
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	3	2	U1	(X)	X	2010	Einzelfund außerhalb eines Quartieres
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	-	V	FV		X	2011	Sichtnachweis im Winterquartier
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	G	U1	(X)		-	Hinweis durch Lautaufzeichnung, Askren Manor
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	3	-	FV	(X)	X	2009	Sichtnachweis im Sommerquartier
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	3	2	U1		X	2001	Sichtnachweis im Sommerquartier
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	U1	X	X	2015	Lautaufzeichnung, Askren Manor
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	V	U1	(X)		-	Hinweis durch Lautaufzeichnung, Askren Manor
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	V	FV		X	2012	Kotfund im Einzelquartier
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	U1	(X)	X	2009	Sichtnachweis im Sommerquartier
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	-	V	U1	(X)	X	2006	Totfund außerhalb eines Quartieres
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	2	U1		X	1997	Totfund eines beringten Tieres
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	D	XX	(X)	X	2009	Sichtnachweis in Sommerquartier und Wochenstube
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	G	U1	(X)		-	Hinweis durch Lautaufzeichnung, Askren Manor
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	3	-	FV	X	X	2015	Lautaufzeichnung, Askren Manor
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubendoni</i>	-	-	FV	(X)	X	2009	Sichtnachweis im Sommerquartier
Zweifelfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	2	D	XX	(X)	X	2007	Sichtnachweis außerhalb des Quartiers
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	FV	X	X	2015	Lautaufzeichnung, Askren Manor

Legende:

LT Lautanalyse im Untersuchungsgebiet, X = Nachweis, (X) = Hinweis

ASK Artenschutzkartierung, X = Nachweis

RL D Rote Liste Deutschland, RL BY Rote Liste Bayern:

2 stark gefährdet

3 gefährdet

D Daten defizitär, Einstufung nicht möglich

G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

V Arten der Vorwarnliste

- ungefährdet

EHZ Erhaltungszustand KBR = kontinentale biogeographische Region

FV günstig (favourable)

U1 ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)

U2 ungünstig - schlecht (unfavourable – bad)

XX unbekannt

Tabelle 2 - Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie - Fledermäuse | Quelle: Fabion GbR, 2016

2.4. Schutzgut Flora

Das Planungsgebiet wird wesentlich durch seinen umfangreichen und in großen Teilen sehr vitalen Baumbestand bestimmt. Alleen und markante Baumgruppen charakterisieren die Freiräume des Planungsgebiets und stellen eine seiner wichtigsten Qualitäten dar.

Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten sind im Gebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten.

2.4.1. Baumbestand

Der Baumbestand besteht überwiegend aus Einzelbäumen und Baumgruppen in Rasenflächen. In den Randbereichen, insbesondere entlang des John-F.-Kennedy-Rings, sind auch mehrschichtige Gehölzstrukturen mit Sträuchern und mehrstämmigen Bäumen unter Baumreihen vorhanden.

Die am häufigsten im Gebiet vertretene Baumart ist *Acer platanoides*, vornehmlich in Verkehrs- und Parkplatzflächen. Hinzu kommen im gesamten Gebiet verteilt und zumeist solitär oder in kleinen Gruppen gestellt *Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, *Robinia pseudoacacia*, *Aesculus hippocastanum*, *Acer campestre* (in Baum- und Strauchform), *Carpinus betulus* (teils als durchgewachsene Heckenpflanzen), *Betula pendula* sowie *Acer saccharinum*. Diese Gehölze stammen überwiegend aus der Bauzeit des Quartiers und haben damit bereits ein höheres Alter und teils imposante Dimensionen erreicht. Ein Großteil der Gehölze befindet sich in einem sehr guten Pflegezustand.

Weitere Arten sind als Einzelbäume und Gruppen im Quartier vorhanden: *Acer platanoides* 'Faassen's Black', *Sorbus aucuparia*, *Sorbus intermedia*, *Castanea sativa*, *Platanus acerifolia*, *Acer japonicum*, *Prunus cerasifera* 'Atropurpurea', *Prunus padus*, *Acer negundo*, *Pinus nigra*, *Sorbus aria*, *Betula pendula* 'Tristis', *Prunus spinosa*.

2.4.2. Biotop- und Nutzungstypen

Die Grünflächen des Planungsgebietes bestehen zu großen Teilen aus Zierrasenflächen, die derzeit ohne regelmäßige Pflege und damit in Entwicklung zur Wiese bzw. Grünlandbrache befindlich sind.

Kleinere Teilflächen in den Straßen und Vorgärten der Gebäude sind durch Laubgehölze und Ziersträucher verschiedener Arten bestanden.

Alle weiteren Flächen sind vollständig anthropogen geprägte Nutzflächen, wie Verkehrswege, Spielplätze und Bauwerke, ohne Biotopwert.

2.5. Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet kann aufgrund seiner städtebaulichen Struktur mit maximal 5-geschossigen, freistehenden Einzelgebäuden und einem hohen Anteil an Grünflächen als Stadtrand-Klimatop bewertet werden. Aufgrund der angrenzenden Grünflächen sowie der vorhandenen Durchgrünung auf dem zu überplanenden Grundstück kann das aktuelle Mikroklima im Planungsgebiet überwiegend positiv bewertet werden. Die nördlich anschließend gelegenen, großflächig asphaltierten Flächen üben einen beeinträchtigenden Einfluss auf die genannten Faktoren aus – eine starke Aufheizung und nächtliche Hitzefreisetzung wirken den positiven Effekten der Frischluftzufuhr von Westen entgegen.

2.6. Schutzgut Wasser und Boden (Hydrogeologie)

2.6.1. Geologie

Gemäß Geologischer Karte Bayern handelt es sich bei den natürlichen Böden im Betrachtungsgebiet um quartären Lößlehm als regionaltypische äolische Sedimentablagerung über anstehenden Myophorienschichten des Mittleren Keupers.

Unterhalb der anthropogen überformten Deckschichten (Flächenbefestigungen, Oberboden und Auffüllungen) sind im Betrachtungsgebiet ab ca. 1,0 m unter GOK (0,8 - 1,20 m) bis zu 3 m mächtige Lößlehmschichten anzutreffen. Der Lößlehm wird von Keuperlehm des Mittleren Keupers unterlagert. Dabei handelt es sich um einen tonigen, schwach sandigen, teils schwach kiesigen bis kiesigen Schluff.

2.6.2. Wasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserspiegel steht in der gesamten Region tief an und bewegt sich bei ca. 26,5 bis 24 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserspiegel ist bei ca. 215 m ü. NN zu erwarten, weist jedoch eine generell sinkende Tendenz auf. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

2.6.3. Sickerfähigkeit des Bodens

Im Ergebnis der durchgeführten Sickertests gemäß Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft weisen die anstehenden Böden eine durchschnittliche Durchlässigkeit von $k_f = 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ auf. Nach DIN 18130 ist der anstehende Boden damit im Grenzbereich zwischen durchlässig und schwach durchlässig einzustufen.

2.6.4. Versiegelung

Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist anthropogen überformt. Derzeit sind ca. 9,98 ha der Fläche versiegelt, zumeist durch Asphalt oder Bebauung. Bei einer Gesamtfläche von 22,17 ha entspricht das einem Versiegelungsgrad von ca. 45 %.

2.6.5. Kampfmittel

Zur Einschätzung der potentiellen Kampfmittelbelastung insbesondere durch Bombenabwürfe und die militärische Nutzung während des 2. Weltkriegs wurden verfügbare historische Luftbilder aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs gezielt auf luftsichtige Einwirkungen durch Luftangriffe und Bodenkämpfe untersucht. Kampfmittelrelevante Flächen innerhalb des vorgegebenen Auswertungsgebietes wurden dokumentiert. Dazu zählen unter anderem Blindgängerverdachtspunkte, Bombenrichter, bombardierte Flächen, Gebäudeschäden, Spuren von Bodenkämpfen, militärisch genutzte Areale oder potentielle Entsorgungsbereiche.

Im Auswertungsgebiet „US Liegenschaften Schweinfurt“ konnten Bombardierungen festgestellt werden. Die größten Auswirkungen der zahlreichen Luftangriffe sind im Bereich der Liegenschaften „Ledward Barracks“ sowie „Askren Manors“ erkennbar. Mit dem Auffinden von Bombenblindgängern muss innerhalb einer Sicherheitszone von 50 m gerechnet werden.

In den Bereichen der während des Zweiten Weltkrieges angelegten Stellungen, militärischen Hohlformen und Gruben besteht das Risiko auf entsorgte Munition oder Munitionsreste zu stoßen.

Der gesamte Geltungsbereich wird als Kampfmittelverdachtsfläche (KMVF) der Kategorie 2 zugeordnet, d.h. es besteht der Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Für eine Gefährdungsabschätzung besteht weiterer Erkundungsbedarf.

Im gesamten Bereich der Wohnsiedlung Askren Manors besteht der Verdacht auf verbliebene, sprengkräftige Kampfmittel. Speziell im Bereich von bombardierten Flächen, Bombenrichtern und beschädigter Bausubstanz muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden. In Teilbereichen der Askren Manors besteht zusätzlich der Verdacht auf Kontamination durch Chlorsulfonsäure und deren Abbauprodukte.

Zu gegenwärtigen Zeitpunkt besteht kein Handlungsbedarf, für den Fall bodeneingreifender Baumaßnahmen werden jedoch weitere Erkundungen erforderlich.

2.6.6. Schadstoffbelastung und Kontaminationsflächen (Altlasten)

Im Ergebnis der vorgenommenen, stichprobenartigen Laboruntersuchungen ist davon auszugehen, dass Teile des bei Ausschachtung und Entsiegelung anfallenden Abbruchmaterials als schadstoffbelastet einzustufen und einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen sind. Es wurde stichprobenartig Auffüllungsmaterial des Zuordnungswertes Z1.1 nachgewiesen.

Stichprobenartig untersuchte Asphaltproben sind mit einem PAK-Wert von ≤ 10 mg/kg gemäß der „Öffentlichen Bekanntmachung einer Allgemeinverfügung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU) vom 05.12.2014 der Kategorie „Ausbauasphalt“ zuzuordnen. Dieser kann im Wesentlichen ohne besondere Anforderungen bzgl. Arbeits-, Boden- und Grundwasserschutz verwertet werden.

Für eine endgültige Einstufung sind die ergänzenden Parameter gemäß Deponieverordnung zu analysieren.

Im Ergebnis der Untersuchungen zu möglichen Kampfmittelbelastungen haben sich im Betrachtungsgebiet zugleich Verdachtsmomente bezüglich kriegsbedingter Kontaminationen sowie potentieller, unsachgemäßer Entsorgungen aus der Nachkriegszeit ergeben.

Es besteht in Teilbereichen (entlang einer Nord-Süd-Achse, die in etwa der Isi-Huber-Straße, vormals Poplar-Street, entspricht) Kontaminationsverdacht durch Chlorsulfonsäure (Nebelsäure) und deren Abbauprodukte, resultierend aus dem Einsatz von Nebelfässern.

2.7. **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Denkmäler oder Bodendenkmale vorhanden.

Im nördlichen Abschnitt der Gesamtanlage, ausserhalb des Geltungsbereichs, befindet sich das Denkmal D-6-5927-0004 „Siedlung der Linearbandkeramik und mittelalterliche Wüstung „Hilpersdorf“, das mit Stand August 2017 in der Bayerischen Denkmalliste als nachqualifiziert geführt wird.

Als Sachgüter sind die 52 vorhandenen Gebäude zu bezeichnen, darunter 14 einstöckige Einfamilienhäuser und 36 mehrstöckige Wohngebäude in sanierungsbedürftigem Zustand.

2.8. Wechselwirkungen

Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zueinander, so dass Veränderungen einzelner Schutzgüter auch Konsequenzen für andere Schutzgüter haben können.

Der Bestand an Vegetation und Fauna beeinflusst das Stadt- und Landschaftsbild sowie den Menschen hinsichtlich potenzieller Freiraum- und Erholungsflächen.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist vom Versiegelungsgrad abhängig:

Pflanzen können sich auf nicht versiegelten Flächen ansiedeln und bilden dort – neben den unterirdischen Lebensräumen im Boden – oberirdisch weitere Habitatstrukturen für Tiere. Die Vielfalt von Vegetation und Fauna ist von den Bodeneigenschaften abhängig. Unversiegelte Flächen im Stadtgebiet ermöglichen zudem eine oberflächige Versickerung bzw. Retention des anfallenden Niederschlagswassers, wodurch die Grundwasserneubildung gefördert und die Auswirkungen von Starkregenereignissen abgemildert werden.

Neben den Auswirkungen auf das Grundwasser und Flora bzw. Fauna haben Freiflächen im Stadtgebiet auch Einfluss auf das Mikroklima. Die Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades durch die GRZ sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung auf allen Dachflächen unter 3° Neigung begünstigt Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser, was sich wiederum positiv auf die Luftfeuchtigkeit auswirkt. Darüber hinaus dienen die als zu pflanzen festgesetzten Bäume sowie die bestehenden Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet als Staubfilter und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung sichern zudem das Lebensraumangebot für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

3. Prognose der Umweltauswirkungen

3.1. Auswirkungen der Maßnahme

Als beurteilungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bau- sowie anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu unterscheiden.

Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind die durch den Baubetrieb verursachten Beeinträchtigungen und Konflikte in der Regel vorübergehend und nach Abschluss der Bauarbeiten zu beheben.

Als betriebsbedingt bezeichnet werden die durch die Nutzung des Wohngebiets verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

3.1.1. baubedingte Auswirkungen

Vorübergehende, baubedingte Beeinträchtigungen werden durch den Abriss bestehender Gebäude sowie die anschließenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen hervorgerufen.

- Lärm, Emissionen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge und -maschinen
- infolgedessen Störungen der örtlichen Populationen von Vögeln und Fledermäusen
- Abrissarbeiten mit Verlust von Lebensräumen gebäudebewohnender Tierarten
- Rodung von Baumbestand mit Verlust von Brutstätten und Lebensräumen
- baubedingte Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die unbeabsichtigte Tötung einzelner Individuen im Zuge der Baumaßnahmen
- Beeinträchtigungen des Bodens durch Tiefbauarbeiten; Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -maschinen
- erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; evtl. temporäre Störungen der örtlichen Verkehrsströme

3.1.2. anlagebedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen werden in den nachfolgenden Abschnitten bezogen auf die Schutzgüter detailliert betrachtet. Zusammenfassend sind folgende dauerhafte Auswirkungen des Vorhabens zu nennen:

- dauerhafte Flächenumwandlung durch Überbauung und Versiegelung von Grünflächen mit resultierenden Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Boden und Wasserhaushalt

- Verlust von Baum- und Gebäudebestand und damit bestehenden Lebensräumen geschützter Tierarten
- Veränderung der Vegetationsstruktur durch Nutzungsintensivierung aktuell brachgefallener Grünflächen
- gewandeltes Landschaftsbild durch bauliche Maßnahmen am Siedlungsrand

3.1.3. betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung lokaler Tierpopulationen durch intensivierte Nutzung und dauerhafte Anwesenheit von Menschen
- Zunahme von Zielverkehr in untergeordnetem Maße

3.2. **Stadt- und Landschaftsbild**

3.2.1. Auswirkungen

Das örtliche Stadt- und Landschaftsbild wird sich bei Umsetzung der Planung deutlich verändern. Dies resultiert zunächst aus dem Abriss bestehender Baustrukturen. Damit einhergehend ist ein Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand nicht vermeidbar, der in Teilbereichen eine Veränderung des aktuell stark von Baumbestand geprägten Erscheinungsbildes mit sich bringt.

Stadtseitig wird sich das Erscheinungsbild der Siedlung insofern verändern, als sie mit dem Wegfall der Einfriedungen und Schutzbauwerke zu einem betretbaren und durchquerbaren Bestandteil der Gesamtstadt wird.

Nach Westen in Richtung Landschaft bzw. Geldersheim wird durch die Erweiterung der bebauten Flächen ein baulicher Siedlungsrand wahrnehmbar, wie er bisher nicht vorhanden war.

Die Beeinträchtigungen aus Bau und Betrieb sind in Bezug auf das Landschaftsbild als geringfügig einzuschätzen, da das Gebiet während der Bau- und Abrissphase weiterhin abgeschlossen bleibt und im späteren Betrieb die bereits genannten Rahmenbedingungen positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild bedingen.

3.2.2. Prognose

Die Öffnung und Integration der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft hat folgende Auswirkungen auf das Stadtbild:

Die vorhandenen Bauwerke einschliesslich der Einfriedungsanlagen werden in großen Teilen entfernt, was zu einer optischen Öffnung des Stadtteils in Richtung des Festplatzes führen wird.

Zugleich entfallen Vegetationsstrukturen innerhalb der künftigen Baufelder und Erschliessungswege. Die resultierenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch den Erhalt prägender Gehölzstrukturen minimiert und durch Pflanzgebote ausgeglichen werden.

Dennoch wird nach Westen hin wird künftig ein deutlicher Siedlungsrand erkennbar, da die Bebauung bis nah an die Grenze des Geländeplateaus reicht und für die Herstellung der Erschliessungsbauwerke (Wendeanlagen) deutliche Bodenmodellierungen notwendig werden.

Der Bereich der Offizierssiedlung wird durch Parzellierung, Neubebauung und Ergänzung von Nebengebäuden in seinem bisherigen Charakter beeinträchtigt. Ausgleichend dazu wirken Regelungen in Bezug auf die Anzahl dort zu pflanzender Bäume und die räumliche Einschränkung zulässiger Einfriedungen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist somit von teils positiven, teils geringfügig negativen Auswirkungen des Vorhabens auszugehen.

3.3. Prognose Schutzgut Mensch

3.3.1. Verkehrslärm

Teile des Planungsgebiets sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den Verkehrswegen Niederwerrner Straße bzw. John-F.-Kennedy-Ring durch Geräuschemissionen des Straßenverkehrs beeinflusst bzw. beeinträchtigt. Beide Straßen dienen als regional bedeutsame Haupterschließungsstraßen und weisen bereits aktuell ein relativ hohes Verkehrsaufkommen mit hohen Anteilen an Schwerlastverkehr auf.

VERKEHRSLÄRM		
Orientierungswerte der DIN 18005:		
WA	tags	55 dB(A)
	nachts	40/45 dB(A)
Grenzwerte der 16. BImSchV		
WA	tags	59 dB(A)
	nachts	49 dB(A)

Für diese Bereiche des Plangebiets werden ausgehend von der aktuellen Situation und auf einen Betrachtungshorizont im Jahr 2025 extrapoliert, Lärmpegelbereiche oberhalb der gesetzlichen Richtlinien prognostiziert:

Betroffen sind die Baufelder 1 bis 10, die den Lärmpegelbereichen III - V zuzuordnen sind. Darüber hinaus sind in der Nachtzeit auch Teile der Baufelder 32 und 37 beinträchtigt. Die Lärmpegelbereiche der weiter westlich gelegenen Baufelder nehmen kontinuierlich weiter ab.

Aktive Abschirmungsmaßnahmen entlang der Straße sind nicht geeignet, um für die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung und die Bestandsgebäude relevante Pegelreduzierungen zu

erreichen, die Lärmbelastung kann jedoch durch passive Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden.

Um die vorgesehene Wohnnutzung zu ermöglichen, sind entsprechend wirksame Lärmschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Zur Gewährleistung des Gesundheitsschutzes in den betroffenen Bauabschnitten sind die entsprechend erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festzusetzen.

Außenwohnbereiche sind so anzuordnen oder auszubilden, dass sie vor Verkehrslärm geschützt sind - die Festsetzungen des B-Plans schreiben die Anordnung mindestens eines Außenwohnbereichs auf der lärmabgewandten Gebäudeseite vor.

Unter Berücksichtigung der oben benannten Schallschutzmaßnahmen sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung aufgrund von Ziel- und Quellverkehr ist im Verhältnis zur allgemeinen, prognostiziert ansteigenden Verkehrsentwicklung als geringfügig zu betrachten und wird sich auf die benachbarten Nutzungen nicht negativ auswirken.

3.3.2. Sport- und Freizeitlärm

Für die Lärmbelastung resultierend aus zeitweilig einwirkendem Sportlärm bezogen auf das Plangebiet kommt die vorliegende schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass diese als weniger kritisch zu bewerten ist.

Trotz hoher Schalleistungspegel am Ort der Veranstaltung sind die vom Schall zurückgelegten Entfernungen ausreichend, um die auf das Betrachtungsgebiet einwirkenden Immissionen auf unproblematische Wirkpegel zu reduzieren. Die zu betrachtenden Sportereignisse finden in der Regel tagsüber bzw. überwiegend ausserhalb der Ruhezeiten und zeitlich begrenzt statt. Gegenüber der heutigen Situation wird durch die Umsetzung des Vorhabens keine Veränderung der Auswirkungen der Emissionen aus Sportlärm verursacht.

Als problematisch ist hingegen die zu erwartende Belastung verursacht durch Freizeitlärm zu beurteilen. Sowohl Konzerte als auch Veranstaltungen auf dem Gelände des heutigen Volksfestplatzes führen zu Lärmpegeln oberhalb der Orientierungs- und Grenzwerte, die bis weit in den Geltungsbereich hinein wirken:

Betroffen sind tagsüber die Baufelder 1, 3, 5, 8 und 9. Nachts bzw. während der Ruhezeiten darüber hinaus auch die Baufelder 11, 21, 22, 32 und 37 sowie nordöstlich exponierte Fassaden der Baufelder 19, 20, 23 - 25, 33 und 34. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Er-

FREIZEITLÄRM / SPORTANLAGEN

LAI-Freizeitlärmrichtlinie:

WA	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)

Grenzwerte der 18. BImSchV

WA	tags	55 dB(A)
	Ruhezeiten	50 dB(A)
	nachts	40 dB(A)

gebnis, dass die prognostizierten Pegel bei Nacht im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen werden.

Die aufgrund der Belastungen durch Verkehrslärm getroffenen Vorkehrungen an den Gebäuden der östlichen Baufelder werden sich für diese auch positiv auf den Lärmschutz bezogen auf Freizeitlärm auswirken.

Geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte um bis zu 5 dB(A) treten nahezu im gesamten Geltungsbereich auf. Im Fall eines Konzertes werden, bedingt durch Topographie und Art der Schallemission, in den westlichen Baufeldern jeweils um 5 - 15 dB(A) höhere Pegel als im Fall des Volksfestes erreicht. Zeitlich begrenzt sind entsprechende Beeinträchtigungen der künftigen Wohnnutzungen durch die genannten Veranstaltungen wahrscheinlich.

Im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie (Kapitel 4.4) können die betreffenden Veranstaltungen als »seltene Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz« betrachtet werden, die auch dann zulässig sind, wenn sie die Beurteilungspegel überschreiten. Sofern eine maximale Zahl von 18 Tagen pro Kalenderjahr nicht überschritten wird, ist eine Zumutbarkeit der Beeinträchtigung gegeben.

Im Fall des Volksfestes kann von einer hohen, sozialen Akzeptanz ausgegangen werden, da es sich um eine überregional bedeutsame Veranstaltung handelt, die zeitlich begrenzt einmal jährlich für 2 Wochen stattfindet.

Das Vorhaben wird bezogen auf die Belastung der benachbarten Flächen keinen Einfluss auf die Emissionslevel an Sport- und Freizeitlärm haben.

3.3.3. Gewerbelärm

Der nördlich angrenzend geplante Supermarkt beeinflusst einen räumlich eng gefassten Randstreifen im Nordosten des Planungsgebietes. Der maximal zu erwartende Lärmpegel von 60 dB(A) betrifft lediglich unbebaute Grün- und Erschliessungsflächen. Die Baufelder 1 - 4 sowie 32 und 37 werden durch den Pegelbereich von maximal 55 dB(A) an ihren nördlichen Fassaden tangiert, in den übrigen Flächen werden maximal Werte von 50 dB(A) erreicht.

Die Lärmemissionen der in der weiteren Umgebung des Planungsgebietes gelegenen Gewerbeflächen haben keine Beeinträchtigung der vorgesehenen Wohnbebauung zur Folge.

Eine Einhaltung der Grenzwerte nach TA Lärm wird auf Baugenehmigungsebene geprüft und ist jeweils nachzuweisen. Konflikte mit der Planung sind somit nicht zu erwarten.

Ausgehend von den geplanten Nutzungen werden keine Lärmbelastungen aus Gewerbelärm erwartet.

3.3.4. Baulärm

Während der Abriss- und Bauphasen ist vorübergehend mit zusätzlichen Belastungen durch Lärm, Emissionen und Erschütterungen ausgehend von Baufahrzeugen und –maschinen zu rechnen. Zu diesem Zeitpunkt ist das Gebiet größtenteils noch nicht bewohnt und die Beeinträchtigungen beschränken sich auf wenige Anlieger im weiteren Umfeld. Aufgrund der Größe und Abgeschlossenheit des Geländes sind diese Auswirkungen als vergleichsweise gering einzuschätzen.

3.3.5. Lufthygiene

Die Ergebnisse der mit Hilfe eines Screeningmodells durchgeführten Immissionsabschätzung für die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀) wurden im Hinblick auf den Schutz der menschlichen Gesundheit gemäß der 39. BImSchV bewertet. Bei der Immissionsabschätzung wurden jeweils die ungünstigsten Annahmen („worst case“) getroffen.

Es wird eine künftige Entwicklung des Verkehrsaufkommens bis zum Prognosehorizont 2025 betrachtet und die daraus resultierende Mehrbelastung zusätzlich zur aktuellen Hintergrundbelastung extrapoliert.

Im Plangebiet und seiner Umgebung liegen nach den Ergebnissen der „Untersuchung zur Lufthygiene“ (Worst-Case-Abschätzung, erstellt durch Müller-BBM GmbH am 23. 11. 2016) derzeit keine Überschreitungen der Grenzwerte nach 39. BImSchV für die betrachteten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaubpartikel PM₁₀ vor und sind auch in der weiteren Verkehrsentwicklung bis 2025 nicht zu erwarten.

Der Einfluss des in der Untersuchung nicht berücksichtigten, zusätzlichen Zielverkehrs durch Anwohner auf die Luftschadstoffbelastung wird aufgrund der prognostizierten Immissionen als vernachlässigbar eingeschätzt. Die o. a. Bewertung der Luftqualität würde sich bei Berücksichtigung des Anwohnerverkehrs nicht verändern.

Während der Abriss- und Bauphasen ist durch Bau- und Lieferfahrzeuge ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen zu erwarten - damit einhergehend auch zusätzliche, vorübergehende Belastungen für Anrainer durch Staubemissionen.

Während des Abbruchs bestehender baulicher Anlagen ist mit einer vermehrten Emission von Staub zu rechnen, deren Reichweite voraussichtlich auch angrenzende Flächen ausserhalb des Betrachtungsgebietes betreffen wird.

Die zu erwartenden Belastungen stehen im Zusammenhang mit den Witterungsbedingungen und der Bauablaufplanung und sollten diesbezüglich entsprechend gesteuert werden.

3.3.6. Erholung

Mit dem Abriss der Zaunanlage wird die Einrichtung neuer Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer möglich. Ein direkter Zugang zur Wernaue wird über die neuen ost-westlich verlaufenden Grün- und Wegeverbindungen ermöglicht.

Die öffentlichen Grünanlagen mit drei geplanten Kinderspielplätzen dienen den Bewohnern des neuen Stadtteils als wohnungsnahes Erholungsangebot.

Baubedingte Beeinflussungen der Erholungsfunktion sind in untergeordnetem Maße für den westlich anschließenden Grünzug Wernaue zu erwarten.

3.3.7. Ergebnis

Insgesamt wird die Umsetzung der Maßnahme zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch führen, denen durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen wirksam entgegen gewirkt werden kann.

Im Zeitraum der Bau- und Abrissarbeiten sind mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten, die jedoch nur wenige, lokale Anrainer betreffen werden.

3.4. **Prognose Fauna**

3.4.1. Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen wertvolle Baumgruppen und Einzelbäume verloren, was im Verbund mit dem Abriss der Gebäude zu einem Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten führt. Betroffen sind gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sowie höhlenbrütende Vogelarten. Eine Beeinträchtigung der im westlichen Randgebiet vorhandenen Population von Zauneidechsen durch Baumaßnahmen und die spätere Nutzung der Grundstücke ist ebenfalls zu erwarten.

Es sind sowohl Beeinträchtigungen durch die Abrissmaßnahmen, die Bauphase sowie die spätere Neubebauung und deren Betrieb zu berücksichtigen. Lärm und Erschütterungen durch Abriss und Baumaßnahmen stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen dar und sind daher, wie im Folgenden ausführlich dargelegt, durch umfangreiche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu begleiten.

Für die Arten sind im Einzelnen folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

3.4.2. Schadigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

- Fledermäuse:

Sommerquartiere in den Gebäuden und potenziell vorhandene Quartiere in Kellern gehen durch Abriss oder Umbau verloren. Potenzielle Quartierbäume werden gefällt. Bei intensiver Pflege des Freiraums verringert sich seine Eignung als Nahrungsgebiet.

- Dohle (*Coloeus monedula*)

Durch Abriss oder Umbau der Mehrfamilienhäuser gehen alle (potenziellen) Brutplätze vollständig verloren.

- Haussperling (*Passer domesticus*),
- Mauersegler (*Apus apus*)
- Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

Durch Abriss oder Umbau der Gebäude gehen alle Brutplätze vollständig verloren.

- Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Verlust von Quartieren in Bäumen und Gebäuden. Damit verbunden ist die Zerstörung von dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

- gehölzbrütende Vogelarten

Bei Rodung von Gehölzen während der Brut- und Aufzuchtzeit ist mit Verletzung oder Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu rechnen.

3.4.3. Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2

- Fledermäuse

Störungen durch Rodungs- und Bauarbeiten sowie betriebsbedingte Störungen der potenziellen Quartiere im Umfeld sind nicht auszuschließen. Beleuchtung von Quartieren hindert die Tiere am Ausflug und schränkt den Lebensraum ein.

- Dohle (*Coloeus monedula*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Mauersegler (*Apus apus*)
- Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

Baubedingte und betriebsbedingte Störungen durch Lärm, visuelle Effekte und Aufenthalt von Menschen in Quartiersnähe können zu Vermeidungsverhalten führen. Arbeiten direkt im Nestumfeld können zur Brutaufgabe führen.

- Höhlen- und Halbhöhlenbrüter
- gehölzbrütende Vogelarten

Bau- und betriebsbedingte Störungen durch Lärm und visuelle Effekte können zu Vermeidungsverhalten führen. Vögel können durch Arbeiten im direkten Nestumfeld erheblich gestört werden, was zur Brutaufgabe führen kann. Eine Beeinträchtigung der lokalen Population der betroffenen Arten ist jedoch nicht zu befürchten.

3.4.4. Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1

- Fledermäuse
- geschützte Vogelarten

Aufgrund der umfangreichen Abrißmaßnahmen und Fällarbeiten kann nicht mit vollständiger Sicherheit ausgeschlossen werden, dass einzelne Individuen, unbeabsichtigt, getötet werden.

3.4.5. Ausnahmevoraussetzung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG

Durch die UNB und HNB wurde geprüft, inwiefern der Erhaltungszustand der betroffenen Arten als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG in Frage kommt.

Für die betrachteten Arten kommt die Prüfung zum Ergebnis, dass die Gewährung einer Ausnahme - unter Voraussetzung der Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs und Kompensationsmaßnahmen - folgende Auswirkungen mit sich bringt:

- keine nachhaltige Verschlechterung des derzeitigen Erhaltungszustandes der beeinträchtigten Arten
- keine Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der beeinträchtigten Arten

Zusammenfassend bedingt das Vorhaben per se einen erheblichen Eingriff in die Habitatstrukturen der lokalen Vogel- und Fledermauspopulationen, dem jedoch durch umfangreiche, in Teilen vorgezogene Kompensationsmaßnahmen entgegengewirkt werden soll.

3.5. **Prognose Flora**

1. Auswirkungen

Bei Durchführung der Planung muss ein signifikanter Anteil der zum Zeitpunkt der initialen Bestandsaufnahme im Jahr 2015 noch 625 vorhandenen Bäume aller Altersstufen entfernt werden, um Baufreiheit für Neubebauung und Erschließung zu schaffen. Dabei handelt es sich um Ge-

hölzbestände im Nahbereich der bestehenden, zu sanierenden oder abzureißenden Gebäude sowie innerhalb der der künftigen Baufelder gelegene Einzelbäume.

Für sich betrachtet bedeutet die Fällung einen erheblichen Verlust, da eine nachhaltige Nutzungsänderung vorgesehen ist und somit die bestehenden Bäume in ihren vielfältigen Funktionen nicht erhalten werden können.

Durch das geplante Vorhaben können auf dem Grundstück vorhandene Vegetationsstrukturen nicht vollständig erhalten werden. Die Planung sieht jedoch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vor, die den Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs kompensieren.

Während der Bau- und Abrissmaßnahmen besteht die Gefahr der Schädigung bestehender Bäume und Vegetation durch den Baubetrieb und Lagerung von Abriss- und Baumaterialien. Auf einen wirksamen und normgerechten Schutz der zu erhaltenden Bäume ist daher im Zuge der Umsetzung verstärkt zu achten. Insbesondere die Lagerung von Material und das Abstellen von Fahrzeugen im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume ist zu verhindern.

Der Eingriff ist als mittel bis erheblich zu bewerten, wird jedoch durch umfangreiche Neupflanzungen von Gehölzen langfristig ausgeglichen.

3.6. Prognose Klima

3.6.1. Auswirkungen auf lokale Klimafunktionen

Die westlich der Wern gelegenen Freiflächen sind als Kaltluftentstehungsflächen für das lokale Kleinklima von Bedeutung. Die Planung unterstützt diese Funktion durch den Erhalt bzw. die Stärkung ost-westlich verlaufender Wege, Alleen sowie eines Freiraumkorridors, der eine direkte Verbindung bis zum Quartiersplatz herstellt.

Die vorhandenen Straßentrassen behalten ihre Funktion oder werden in den Randbereichen entsiegelt und den angrenzenden privaten Grundstücken zugeschlagen. Auf ca. 6 ha entsteht ein System an zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen, in Teilen auf derzeit bebauten Flächen. Dies hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Dem entgegen steht ein Verlust an bestehenden Vegetationsstrukturen, der jedoch durch Anlage der neuen, großflächig zusammenhängenden Grünbereiche ausgeglichen wird.

Im Zusammenspiel mit klimatisch wirksamen Maßnahmen im Umfeld der Bebauung (Dachbegrünung) ist somit insgesamt positive Entwicklung des Klimas im Hinblick auf Kaltluftleitung und lokales Kleinklima zu erwarten. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist somit als gering zu bewerten.

Die Auswirkungen der Abriss- und Bauphase sind für die klimatischen Verhältnisse von geringer Tragweite.

Flächennutzung	Fläche	Versiegelungsgrad	Anteil vers. Fläche
Verkehrsflächen	3,21 ha	90 %	2,89 ha
<i>Baufelder</i>	<i>12,14 ha</i>		
davon überbaubare Fläche	4,85 ha	100 %	4,85 ha
Erschliessung und Nebenanlagen	1,82 ha	100 %	1,82 ha
verbleibende Grundstücksflächen	5,46 ha	0 %	0 %
öffentliche Grünflächen	6,82 ha	9,5 %	0,65 ha
Gesamtfläche	22,17 ha	46,07 %	10,21 ha

Tabelle 3 - Versiegelung (Planung)

3.7. Prognose Hydrogeologie

3.7.1. Auswirkungen

Im Vergleich zum aktuellen Zustand wird die Inanspruchnahme von Flächen durch Über- und Unterbauung insgesamt zunehmen. Dies hat eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zur Folge.

Die Planung sieht jedoch auch die Herstellung eines neuen Systems öffentlicher Grünflächen vor, die auf ca. 4 ha Fläche, bis auf Fuß- und Radwege in den Randbereichen, weitgehend von Versiegelung frei bleiben.

Der Aushub von Baugruben hat eine grundlegende Veränderung der vorhandenen Bodenstruktur zur Folge. Im Zuge der baulichen Maßnahmen werden Untersuchungen bezüglich eventueller Schadstoff- und Kampfmittelbelastungen im Boden erforderlich.

Eine mögliche Folge des Baubetriebs sind zudem Bodenverdichtungen durch Baustellengeräte. Auf eine sachgemäße Zwischenlagerung abgetragenen Oberbodens ist während der Bauphase zu achten.

3.7.2. Versiegelung

Bei Umsetzung der Planung werden die bestehenden Verkehrsflächen in großen Teilen weiterhin genutzt oder in Teilen rückgebaut. Neue Verkehrswege werden in untergeordnetem Maße als

Wohnwege angelegt. Hinzu kommen Bauwerke, Tiefgaragen und Erschließungsflächen auf den Baufeldern.

Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist anthropogen überformt. Derzeit sind ca. 9,98 ha der Fläche versiegelt, zumeist durch Asphalt oder Bebauung. Bei einer Gesamtfläche von 22,17 entspricht das einem Versiegelungsgrad von ca. 45 %. Mit den jetzt geplanten Nutzungen wird künftig eine Fläche von ca. 10,83 ha versiegelt. Das entspricht dann einem Versiegelungsgrad von ca. 48,85 %. Im Ergebnis wird der Grad der Versiegelung im Planungsgebiet durch die geplante Bebauung um ca. 3,85 % erhöht.

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen ist auf das in allen Baufeldern zulässige Maß der Bebauung zurückzuführen. Die festgesetzte GRZ 0,4 lässt neben einer Gebäudefläche von 40 % zusätzlich auch eine Versiegelung durch Erschließung und Nebenanlagen in Höhe von 20 % der Grundstücksfläche zu.

Die künftige Nutzung verursacht somit eine geringfügige Erhöhung der versiegelten Gesamtfläche und beeinträchtigt damit die Verfügbarkeit offener, sickerfähiger Bodenflächen. Den negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung wird jedoch insbesondere durch eine umfassende Begrünung von Tiefgaragen und Dächern entgegengewirkt.

Positiv wirkt sich zudem aus, dass die neu entstehenden öffentlichen Grünflächen großflächig zusammenhängend versickerungsfähige Flächen im zentralen Teil des Quartiers ausbilden.

3.7.3. Versickerung

Das „Baugrundgutachten über die geologischen Verhältnisse in den Askren Manors Schweinfurt“, erstellt durch Geotechnik Dr. Rimpel GmbH, gibt zur Versickerung von Niederschlagswasser folgende Einschätzung:

Nach den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138 ist eine Mindestmächtigkeit des Sickerraums von 1 m über dem mittleren, höchsten Grundwasserstand vorgegeben, was in den Askren Manors flächendeckend erfüllt wird. Weiter sollte der Durchlässigkeitsbeiwert bei Versickerungsanlagen nicht kleiner als $k_f \leq 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ sein. Die Sickertests ergaben jedoch Ergebnisse, die exakt um den k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ schwanken.

Eine Sammlung von Niederschlagswasser und eine punktuelle Versickerung können daher nur bedingt empfohlen werden. Eine oberflächennahe und breitflächige Versickerung (z.B. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen) sollte jedoch möglich sein.

Im Bereich der öffentlichen Grünräume wird das Niederschlagswasser ohne weitere technische Maßnahmen durch Versickerung bzw. Verdunstung in den Wasserkreislauf zurückgeführt.

Das Management von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erfolgt dezentral und ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Dazu gehören insbesondere:

- Begrünung von Flachdächern
- wasserdurchlässige Ausbildung von Flächenbelägen
- Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen oder oberflächigen Sammelmulden
- Versickerung in begrünten Mulden-Rigolen-Systemen (bei Eignung des Untergrundes)

Rückhalt und Versickerung bzw. Verdunstung sind zu bevorzugen. Nur überschüssige Niederschlagsmengen können über Notüberläufe in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

3.7.4. Altlasten

Aufgrund der anteiligen Einstufung des Bereich Askren Manor als Kontaminationsverdachtsfläche durch Nebelfässer sowie stichprobenartigen Funden des Zuordnungswertes Z1.1 sind für alle durch Bautätigkeit verursachten Eingriffe in den Boden entsprechende Beprobungen durchzuführen.

Dies betrifft insbesondere Bereiche mit Bodenauffüllungen, die Straßen und deren Unterbau sowie einen Korridor entlang und in südlicher Verlängerung der Isi-Huber-Straße, vormals Poplar Street, der als KVF eingestuft wird.

Potentiell schadstoffbelastete Baustoffe aus Abbruch und Entsiegelung sind einer Untersuchung gemäß Deponieverordnung zu unterziehen und entsprechend des Ergebnisses einer Weiterverwertung bzw. sachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Sowohl bestehende Gebäude als auch Verkehrsflächen sind nachweislich oder potentiell durch Schadstoffe kontaminiert. Abbruchmaßnahmen erfordern daher eine nach Material, Bauteil und Geschoss separierte Beprobung der Baumaterialien.

Sofern schadstoffbelastete Bauteile in Gebäuden verbleiben, sind dort jeweils Raumluftmessungen durchzuführen, um die Unbedenklichkeit einer Nutzung nachzuweisen.

3.7.5. Kampfmittel

Im Falle von bodeneingreifenden Baumaßnahmen werden aufgrund der Einordnung der Gesamtfläche als Kampfmittelverdachtsfläche Kategorie 2 weitere technische Erkundungen (Phase B) erforderlich.

Der Bericht „Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelproblematik, 11 ehemalige US-Liegenschaften, Schweinfurt“, erstellt durch Dipl.-Biol. J. Agarius, gibt folgende Empfehlungen zur Vorgehensweise unter Berücksichtigung der Allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelräumung:

- Die kartierten KMVF sind vor Beginn von Baumaßnahmen von einer Fachfirma durch Oberflächensondierungen zu überprüfen. Bei ungünstigen Standortgegebenheiten (z.B. Bauschuttauffüllungen), insbesondere im Bereich der kartierten BVP, Bombentrichtern aller Art und bombardierten Flächen, können darüber hinaus Tiefensondierungen erforderlich werden. Die Bohrteufe der Tiefensondierungen ist abhängig vom hier anzutreffenden Sediment und ist mit der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde abzustimmen. Festgestellte Störkörper sind gem. den AH KMR [03] zu räumen.
- Sollten Oberflächensondierungen und/oder Tiefensondierungen aufgrund der Standortbedingungen, z.B. durch Bauschuttauffüllungen oder Bauwerke nicht möglich sein, ist bei Bodeneingriffen eine visuelle Überprüfung des Aushubs im Rahmen einer baubegleitenden

KMR mit anschließender Sohlsondierung und Freigabe der Fläche durch eine Fachfirma zu empfehlen.

- Nach erfolgreicher Kampfmittelräumung sind keine weiteren Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen notwendig.
- Die entsprechenden Arbeitssicherheitsmaßnahmen gemäß der BG-Information 833 [01] sowie die Bekanntmachung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel des Bayerischen Staatsministeriums des Innern [02] sind zu beachten.

3.7.6. Ergebnis

Der zu erwartende Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ist von mittlerer Schwere. Eine geringfügige Erhöhung der versiegelten Flächenanteile steht umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber.

Die baubedingten Auswirkungen der Maßnahme führen im Ergebnis zu einer Verbesserung des Bodenzustandes im Hinblick auf Kontaminationen und Belastungen.

Aufgrund des im Gebiet niedrig gelegenen Grundwasserspiegels sind für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen keine Beeinträchtigungen des Bodenwassers zu befürchten.

3.8. **Prognose Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude zu nennen. Sie werden im westlichen Bereich zu großen Teilen abgerissen, da sie im aktuellen Zustand nur durch umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf geltende Standards für eine Wohnnutzung gebracht werden können.

Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf Kulturgüter.

3.9. Nullvariante

Umweltzustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist die nachfolgend beschriebene Entwicklung wahrscheinlich:

Die vorhandenen Gebäude wären einem fortschreitenden Verfall anheim gegeben. Die versiegelten Flächen wären, trotz fortschreitender Erosion der Baustoffe auf längere Sicht nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser wirksam oder für die Ansiedelung von Vegetation verfügbar.

Die bestehenden Grünflächen würden sich im Zuge der natürlichen Sukzession durch Gehölzaufwuchs und Ansiedelung heimischer Kräuter in Richtung eines naturnäheren Zustands fortentwickeln und infolgedessen positive Wirkung auf die vorhandenen Populationen geschützter Arten ausüben.

Demgegenüber steht das Interesse der Allgemeinheit und die große Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Schweinfurt. Ein Nicht-Durchführen der Planung steht dieser kommunalen Zielsetzung entgegen.

4. Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

4.1. Stadt- und Landschaftsbild

4.1.1. Grünstrukturen

Stadträumlich prägende Baumgruppen, Alleen und straßenbegleitende Baumreihen werden in der Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt (Erhaltungsgebote):

- Allee an der Margarita-Calvary-Straße (vormals Lee-Street)
- Baumgruppen und Einzelgehölze in den künftigen öffentlichen Freiflächen
- markante Einzelgehölze und Baumreihen in der Edmund-Hornung- und Margarita-Calvary-Straße (vormals Oak und Lee Street)
- prägender Gehölzbestand im Bereich der Offizierssiedlung
- markante Baumgruppen in den Baufeldern 22, 30 - 33 sowie 37

Ebenso wird die Baumhecke entlang des John-F.-Kennedy-Rings durch das Bauvorhaben weitgehend erhalten.

Weitere Maßnahmen:

- Kompensation des Eingriffs in den Baumbestand durch Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume
- Festsetzung neu zu pflanzender Gehölze zum Erhalt des grünen Quartierscharakters (Pflanzgebote)
- Begrünung der Baugrundstücke einschließlich der Tiefgaragen, insbesondere der Vorgärten
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Sicherung von ca. 6,8 ha begrünter Fläche für öffentliche Grünflächen und Erhalt bestehender Baumgruppen

4.1.2. Siedlungsrand

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes sollen klare Regelungen zu Dachformen und Geschossigkeiten sowie Pflanzgebote auf privaten Grundstücken die Ausbildung eines harmonischen Siedlungsrandes unterstützen.

Weitere Maßnahmen:

- Durchführung von Architekturwettbewerben zur Erlangung qualifizierter Gebäudeentwürfe an prominenten Bereichen des neuen Stadtteils (z.B. Quartiersplatz)
- Beschränkung der Gebäudehöhen und der überbaubaren Fläche der Grundstücke

4.2. Schutzgut Mensch

4.2.1. Lärm

Eine Wohnbebauung in den Baufeldern 1 - 10 sowie 32 und 37 ist nur unter Einsatz von baulichen Lärmschutzmaßnahmen möglich:

- Schalldämmung der Aussenwände in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- Schallschutzfenster mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer
- Anordnung der Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite

4.2.2. Schadstoffe

Die Immissionsbelastung durch Verkehrsemissionen liegt im Planungsgebiet innerhalb geltender Normen. Schadstoffbelastungen in den Bestandsgebäuden werden im Zuge von Abriss oder Sanierung beseitigt.

Zum Schutz vor Radonbelastungen aus der Bodenluft werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- regelmäßiges Lüften der Wohnräume
- radondichte Abdichtung von Böden und Wänden
- radondichte Abdichtung von Durchdringungen von Bodenplatte und Hauswandungen
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen.
- dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke

Die genannten Vorkehrungen haben Empfehlungscharakter, da entsprechende rechtliche Regelungen nicht vorliegen.

4.2.3. Erholung

Die wohnungsnaher Erholung ist durch die Errichtung öffentlicher Grünflächen sowie Spielplätzen gesichert. Das Wegesystem im Gebiet stellt zudem eine Verbindung zum Naturraum der Wernaue im Westen her.

4.3. Schutzgut Fauna

4.3.1. Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (1)

Aufgrund der vorgesehenen Rodungen, Abrissmaßnahmen und Bautätigkeiten sind auch bei weitgehender Umsetzung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen - dennoch einzelne Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (1) erfüllt:

(1) *Es ist verboten,*

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören

...

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Während die Verbote aus Nr. 1 durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach Möglichkeit vermieden werden sollen, ist das Verbot aus Nr. 3 bei Durchführung des Vorhabens unvermeidlich und kann lediglich kompensiert werden.

Lebensräume und Niststätten, die sich in zu fällenden Gehölzen bzw. abzureißenden Gebäuden befinden, werden zerstört bzw. entfernt. Die Verluste sollen durch artspezifische Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches weitestgehend ausgeglichen werden.

In einem detaillierten Maßnahmenkonzept der UNB werden artspezifische Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Arten der FFH- und VSch-Richtlinien definiert, die phasenweise durch eine ökologische Baubegleitung umgesetzt und durch Monitoring begleitet werden.

Sofern die Ergebnisse des Monitorings auf einen mangelnden Erfolg der umgesetzten Maßnahmen hinweisen, sind geeignete Anpassungen der Maßnahmen durch die ökologische Baubegleitung zu veranlassen. Eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustands der betroffenen Arten, insbesondere Mauersegler (*Apus apus*) und Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) soll damit verhindert werden.

4.3.2. Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken

Auf Grundlage des vorliegenden Kompensationsmaßnahmenkonzeptes der unteren Naturschutzbehörde wurde ein Ausnahmeantrag gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt.

Der Antrag betrifft folgende Sachverhalte, die durch den Abriss und die Sanierung der auf dem Gelände bestehenden Gebäude potentiell verursacht werden:

1. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vogelarten, insbesondere von Mehlschwalben, Mauerseglern, Staren und Haussperlingen sowie Fledermäusen, und Zauneidechsen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
2. Fangen und Umsetzen sowie unbeabsichtigtes Töten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten sowie von Zauneidechsen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
3. Ausnahme von den Verboten § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG durch Fällung von Bäumen

Es liegt eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 der Regierung von Unterfranken vor, die an die Umsetzung der im Weiteren beschriebenen Maßnahmen geknüpft ist:

Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Konzept der UNB Schweinfurt unter Berücksichtigung der spezifischen Hinweise in der Ausnahmegenehmigung und Einhaltung des Zeitplans

Für die erforderlichen Abriss- und Sanierungsmaßnahmen ist dann ausnahmsweise zulässig:

1. die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen
2. das unbeabsichtigte Töten von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen

Die Auflagen der Regierung sind Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Infolgedessen ist deren rechtliche Sicherung sichergestellt und die artenschutzrechtlichen Konflikte auf B-Plan-Ebene formal gelöst.

Die Ausnahmegenehmigung betrifft den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Baufelder Nr. 11 - 21 (Offizierssiedlung).

4.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen haben zum Ziel, dass die Auswirkungen des Projekts auf den Umweltzustand entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass – auch individuenbezogen – keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten auftreten.

Die nachstehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen erfolgen im Vorfeld der Maßnahme bzw. begleitend zu den Kompensationsmaßnahmen. Sie betreffen gezielt Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten nach Art. 1 der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie.

2.15.2 **Zauneidechsen – VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 2.15.2.1 *Im Zuge von Bau- und Abbrucharbeiten ist der im Plan als V4 gekennzeichnete Lebensraum von Zauneidechsen frei von Lagerflächen und sonstigen Eingriffen (Befahren, etc.) zu halten.*
- 2.15.2.2 *Im Jahr des Baubeginns darf das jeweilige Baugrundstück, das ganz oder teilweise in der im Plan dargestellten Fläche V4 liegt, nicht vor April durch Baumaßnahmen angegriffen werden; jedoch ist die Fläche im Winter bis spätestens Anfang März für die Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten. Hierzu sind etwaige oberflächige Steinhäufen, Holzhaufen zu entfernen, sowie die Flächen mit leichtem Gerät zu mähen. Bis zum Baubeginn ist der Bewuchs auf dem jeweiligen Baugrundstück kurz zu halten.*

2.15.3 **Baumquartiere v. Vögeln u. Fledermäusen – VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 2.15.3.1 *Notwendige Baumfällungen dürfen lediglich zwischen 15.09. und 15.10. erfolgen. Wenn die fachkundige Person die Quartiermöglichkeit für Fledermäuse ausschließen kann, ist eine Fällung zwischen 15.09. und 28.02. möglich. Bäume mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse müssen vor der weiteren Aufarbeitung einen Tag vor Ort liegen gelassen werden, damit ggf. noch in den Bäumen vorhandene Tiere diese verlassen können. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG gilt hinsichtlich der festgelegten artenschutzrechtlichen Schonzeit für Baumfällungen insoweit nicht.*
- 2.15.3.2 *Sollten Bäume außerhalb der unter 2.15.3.1 genannten Zeiten gefällt werden müssen, ist unmittelbar vor der Fällung eines Höhlenbaumes oder eines Baumes mit Ersatznistkasten durch eine fachkundige Person eine Kontrolle durchzuführen. Ist der Baum nicht von besonders und/oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten besetzt und die Voraussetzungen des § 39 Abs. 5 Satz 2 liegen vor, kann der Baum gefällt werden.*

2.15.3.3 *Vogel- oder Fledermauskästen, die sich an zu fällenden Bäumen befinden, sind vor Fällung unter Anweisung der fachkundigen Person oder der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schweinfurt an einen geeigneten Baum in räumlicher Nähe im Plangebiet umzuhängen. Hierfür sind Bäume auf öffentlichem Grund vorzuziehen. Sollten in räumlicher Nähe geeignete Bäume auf öffentlichem Grund im Plangebiet nicht vorhanden sein, haben private Grundstückseigentümer das Anbringen der Kästen auf ihrem Grundstück zu dulden. Die Kästen sind vor dem Umhängen durch eine fachkundige Person auf Besitz zu kontrollieren. Das Umhängen besetzter Vogel- und Fledermauskästen ist grundsätzlich nicht gestattet. Abweichend von Satz 5 kann ein besetzter Fledermauskasten zwischen 15.09. und 15.10. eines jeden Jahres ausnahmsweise durch eine fachkundige Person umgehängt werden. Dabei sind die Einfluglöcher vor Abnahme des Kastens zu verschließen, anschließend ist der Kasten unverzüglich abzunehmen und an einem anderen Baum in räumlicher Nähe unter Maßgabe der Sätze 1 - 3 anzubringen, danach sind die Einfluglöcher nach einer kurzen Ruhezeit am selben Tag wieder zu öffnen. Ein Umhängen eines Kastens – unabhängig von dessen Besitz – aus anderen Gründen als der notwendigen Fällung des Baumes, an dem er hängt, ist nicht gestattet.*

Hinweis:

§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz gilt weiterhin vollumfänglich für Rodungs- und Schnittmaßnahmen an sonstigen Gehölzen (außer Bäume) sowie für zulässige Form- und Pflegeschnitte an Bäumen. Nr. 1 und Nr. 2 treffen lediglich in Bezug auf Baumfällungen abweichende Regelungen.

2.15.3.4 *Das Umhängen besetzter Vogel- und Fledermauskästen ist grundsätzlich nicht gestattet. Abweichend von Satz 1 kann ein Fledermauskasten, der nur mit einem Einzeltier besetzt ist, zwischen 15.09. und 15.10. eines jeden Jahres ausnahmsweise durch die ökologische Baubegleitung umgehängt werden.*

2.15.4	Gebäudequartiere v. Vögeln u. Fledermäusen – VERMEIDUNGSMASSNAHMEN
--------	---

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 2.15.4.1 *Der Abbruch der Bestandsgebäude auf den Baufeldern 24 und 25 (Geb.-Nr. 534, 535 und 537) darf ausschliesslich im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Abweichend davon ist der Abbruch auch zu einer anderen Zeit zulässig, soweit folgende Maßnahmen umgesetzt wurden:*
- a) *Verschließen aller sichtbaren Fassadenlöcher an den Gebäuden, die in dem jeweiligen Bauabschnitt abgebrochen werden, Ausführung jeweils im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.*
 - b) *Etwaige Einflugmöglichkeiten in die Keller der Gebäude sind durch die ökologische Baubegleitung zu verschließen.*
 - c) *Verhängen aller Traufbereiche im jeweiligen Bauabschnitt mit einem blickdichten Vorhang, Ausführung vom 1. Oktober bis 28. Februar.*
- 2.15.4.2 *Die Abbrucharbeiten von Fassaden und Dächern sind grundsätzlich erst bei Helligkeit und Gewährleistung eines freien Ausflugs der Tiere durchzuführen.*
- 2.15.4.3 *Vor Abbruch der Gebäude sind diese, insbesondere Dachböden und Keller, durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und durch diese freizugeben*
- 2.15.4.4 *Der Abbruch oder Maßnahmen nach 2.15.4.1 dürfen nur erfolgen, soweit die Gebäude bzw. Fassadenlöcher unbesetzt sind. Sollte ein Tier gefunden werden, ist bis zum Ausflug des Tieres oder dessen Bergung durch die ökologische Baubegleitung mit den Arbeiten zu warten. Geborgene Fledermäuse sind in geeignete Ersatzquartiere umzusetzen.*
- 2.15.4.5 *Ein Abbruch der Bestandsgebäude auf den Baufeldern 24 und 25 (Geb.-Nr. 534, 535 und 537) ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen 2.15.4.1 und 2.15.4.2 nur dann zulässig, wenn die dauerhaften Ersatzquartiere gemäß 2.15.4.7 an den Gebäuden in den Baufeldern Nr. 1 bis 4, 9 und 10 vollständig und funktionsfähig zur Verfügung stehen.*
- 2.15.4.6 *Die Festsetzungen 2.15.4.1 bis 2.15.4.4 gelten entsprechend für Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden in den Baufeldern Nr. 1 bis 4, 9 und 10, soweit Fassaden, Keller und Dächer angegriffen werden.*

4.3.4. Kompensationsmaßnahmen

Auch bei Durchführung der vorstehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können Konflikte und Beeinträchtigungen der geschützten Populationen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Kompensationsmaßnahmen dienen der weitgehenden Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Kompensationsmaßnahmen), d.h. der Wahrung des aktuellen Erhaltungszustandes. Sie sind daher bereits vor Beginn der Baumaßnahmen funktionsfähig in Betrieb zu nehmen.

Hinsichtlich des Zeitpunkts der Umsetzung ist zu beachten, dass keine Zeitlücke entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population zu befürchten ist. Die vorgesehenen Maßnahmen enthalten daher jeweils eine temporäre Komponente (Interimsquartiere an später abzureißenden Gebäuden), die auf den aktuell vorgesehenen Bauablaufplan der Gesamtmaßnahme hin abgestimmt wurde und mit dem tatsächlichen Baufortschritt laufend abzugleichen ist.

Im Fall von Abweichungen vom ursprünglichen Zeitplan sind die Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung der artspezifischen zeitlichen Einschränkungen zu adaptieren.

Das hat unter anderem zur Folge, dass der Abriss mit Kompensationsmaßnahmen versehener Gebäude erst nach funktionsfähiger Fertigstellung der dauerhaften Quartiere zulässig ist. Ebenso können diese erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen an den vorgesehenen Gebäuden hergestellt werden.

Für die vom Vorhaben betroffenen Arten (Prognose von Schädigungen und Störungen) werden jeweils artspezifische Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, welche gewährleisten sollen, dass sich der Erhaltungszustand der Population der betroffenen Arten nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht verschlechtert.

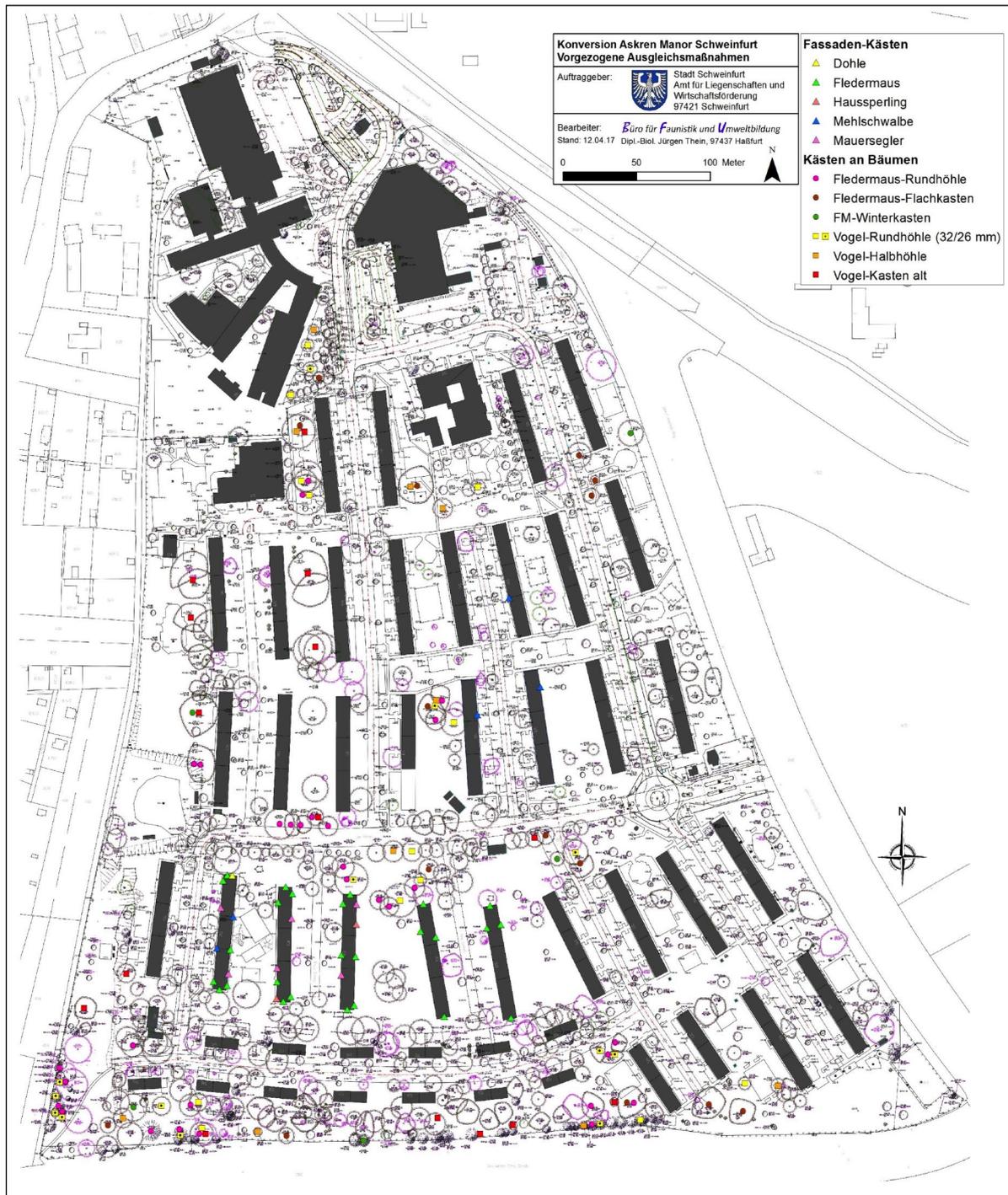


Abb. 4: Übersicht Kompensationsmaßnahmen (Vogel- und Fledermausquartiere)

2.15.2	Zauneidechsen – KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
---------------	--

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 2.15.2.3 *Auf der Fläche Fl.-Nr. 373, Gemarkung Oberndorf, sind auf einer Fläche von ca. 300 m² Strukturen für die Zauneidechse durch die Anlage von Lesesteinhaufen aus gebietstypischen Steinen bis 30.06.2018 herzustellen. Die Größe der Steine ist so zu wählen, dass Spaltensysteme mit unterschiedlich lichter Weite entstehen. Die Spaltensysteme müssen in frostfreie Bodentiefen reichen.*
- 2.15.2.4 *Die Maßnahme gemäß 2.15.2.3 ist für 25 Jahre nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schweinfurt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

2.15.3	Baumquartiere v. Vögeln u. Fledermäusen – KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
---------------	--

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 2.15.3.5 *Sofern das Fällen von Bäumen, an denen sich Fledermauskästen befinden, zwingend erforderlich ist, ist dies unter Einhaltung von 2.15.3.1 möglich. In diesem Fall sind die jeweiligen Kästen vorher unter Anweisung der fachkundigen Person oder der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schweinfurt an einen geeigneten Baum in räumlicher Nähe umzuhängen. Hierfür sind Bäume auf öffentlichem Grund vorzuziehen. Sollten in räumlicher Nähe Bäume auf öffentlichen Grund nicht vorhanden sein, haben private Grundstückseigentümer das Anbringen der Kästen auf ihrem Grundstück zu dulden.*
- 2.15.3.6 *Bei Besatz von Einzeltieren sind diese bei Bedarf zu sichern und in Ersatzquartiere umzusetzen.*
- 2.15.3.7 *Die im Gebiet an bestehenden Gehölzen angebrachten 41 Fledermauskästen (28 Rundkästen, je 14 unterschiedlichen Typs und 13 Flachkästen), kombiniert in Gruppen (je 2 Rundkästen und 1 Flachkasten), sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.*
- 2.15.3.8 *Die im Gebiet an bestehenden Gehölzen angebrachten 21 Vogelnistkästen (11 mit einer Fluglochweite von 32 mm, 10 mit einer Fluglochweite von 26 mm) sowie 8 Vogelnistkästen für Halbhöhlenbrüter sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.*
- 2.15.3.9 *Die Vogelkästen und Fledermaus-Rundkästen an Bäumen sind über einen Zeitraum von 25 Jahren jährlich im September durch fachkundige Personen bei Bedarf zu reinigen.*

2.15.4	Gebäudequartiere v. Vögeln u. Fledermäusen – KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
---------------	---

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 2.15.4.5 *Ein Abbruch der Bestandsgebäude auf den Baufeldern 24 und 25 (Geb.-Nr. 534, 535 und 537) ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen 2.15.4.1 und 2.15.4.2 nur dann zulässig, wenn die dauerhaften Ersatzquartiere gemäß 2.15.4.7 an den Gebäuden in den Baufeldern Nr. 1 bis 4, 9 und 10 vollständig und funktionsfähig zur Verfügung stehen.*
- 2.15.4.6 *Die Festsetzungen 2.15.4.1 bis 2.15.4.4 gelten entsprechend für Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden in den Baufeldern Nr. 1 bis 4, 9 und 10, soweit Fassaden, Keller und Dächer angegriffen werden.*
- 2.15.4.7 *Es sind folgende Nisthilfen und Quartiere dauerhaft zu montieren und zu erhalten:*
- *Baufeld 1 und 2:
pro Haus jeweils 3 Nisthilfen für Haussperlinge in einer Gruppe*
 - *Baufeld 9
3 Nisthilfen für Dohlen, 10 Brutplätze in Form von Einbausteinen für Mauersegler, 10 Nisthilfen für Mehlschwalben sowie 6 Fassadenquartiere für Fledermäuse und 2 Ganzjahreskästen für Fledermäuse anzubringen.*
 - *Baufeld 10:
2 Nisthilfen für Dohlen, 10 Brutplätze in Form von Einbausteinen für Mauersegler, 10 Nisthilfen für Mehlschwalben sowie 6 Fassadenquartiere für Fledermäuse und 2 Ganzjahreskästen für Fledermäuse*
 - *Baufeld 1 bis 4:
pro Haus jeweils 15 Nisthilfen für Mehlschwalben, 6 Fassadenquartiere für Fledermäuse sowie 2 Ganzjahreskästen für Fledermäuse*
 - *Baufeld 5 und 8:
jeweils 5 Nisthilfen für Mauersegler*
 - *Baufeld 22, 30, 31, 32, 33, 37
pro Haus 2 Spaltenquartiere mit jeweils 3 kombinierten Modulen aus Einbausteinen im oberen Fassadenbereich*
- 2.15.4.8 *Soweit dauerhafte Ersatzquartiere gemäß 2.15.4.7 in den Baufeldern vorgesehen sind und innerhalb der Baufelder einzelne Gebäudekomplexe realisiert werden, sind die Ersatzquartiere an denjenigen Gebäuden vorzusehen, deren baurechtliche Zulassung als erstes vorliegt. Sind die vorgesehenen Ersatzquartiere nicht an einem Haus funktionsfähig anzubringen, geht die Verpflichtung zur Anbringung der Er-*

satzquartiere ganz oder teilweise auf das Gebäude über, das zeitlich nachfolgend baurechtlich zugelassen wird.

- 2.15.4.9 *Das Anstrahlen der dauerhaften Ersatzmaßnahmen (z.B. durch Fassadenbeleuchtung) ist unzulässig.*
- 2.15.4.10 *Der Standort der dauerhaften Ersatznistkästen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der ökologischen Baubegleitung festzulegen. Der freie Anflug der Ersatzkästen ist dauerhaft zu gewähren. Soweit die Ersatznistkästen im Zuge eines Neubaus installiert werden, sind diese in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.*

4.3.5. Umweltbaubegleitung und Monitoring

Die Umsetzung und die spätere Wartung und Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen wird durch fachkundige Personen während der Abriss- und Bauphase engmaschig nach Erfordernis und im weiteren für einen Zeitraum von 25 Jahren im Jahresrhythmus begleitet.

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 2.15.1.1 *Zur Sicherstellung der art- bzw. tiergruppenspezifisch erforderlichen Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist die von der Stadt Schweinfurt beauftragte ökologische Baubegleitung von der jeweiligen Bauherrschaft über das Bauvorhaben zu informieren und in die Baumaßnahme einzubinden. Der ökologischen Baubegleitung ist zu gestatten, Fotos zur Dokumentation zur fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu fertigen. Zudem ist nach vorheriger Terminabsprache der ökologischen Baubegleitung oder einem durch die Stadt bestellten Dritten zu gestatten, auf dem Grundstück sowie im und am Gebäude eine Erfolgskontrolle der dauerhaften Ausgleichsmaßnahmen sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen durchzuführen.*
- 2.15.1.2 *Sollte die unter 2.15.1.1 beschriebene Erfolgskontrolle zeigen, dass der geschaffene Ersatzlebensraum für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse nicht angenommen wird, sind etwaige Anpassungen der Maßnahmen zu dulden.*
- 2.15.2.5 *Die Ausgleichsfläche für Zauneidechsen gemäß 2.15.2.3 ist im 2. und 5. Jahr nach ihrer Anlage durch eine fachkundige Person auf ihre Eignung und Funktionsfähigkeit als Zauneidechsenhabitat zu überprüfen. Falls erforderlich, sind in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken geeignete Optimierungen der Fläche bzw. ihrer Pflege durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahme ist bis 30.06.2018 umzusetzen und dauerhaft in einem für Zauneidechsen gut geeigneten Zustand zu erhalten. Die Strukturen sind abseits der dort bereits durchgeführten Maßnahmen für Zauneidechsen anzulegen, um zu verhindern, dass*

(bei Umsetzung im Winter) die Steinhäufen auf im Boden überwinterten Zaunedeckungen angelegt werden.

- 2.15.4.11 *Die Ersatzmaßnahmen aus 2.15.4.7 sowie deren Standorte sind dauerhaft zu erhalten sowie über einen Zeitraum von 25 Jahren regelmäßig in September durch eine fachkundige Person bei Bedarf zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei Bedarf sind Kästen zu warten bzw. zu ersetzen. Die Reparatur bzw. der Ersatz der Kästen hat zu einem Zeitpunkt zu erfolgen, an dem der jeweilige Kasten unbesetzt ist.*

4.4. Schutzgut Flora

4.4.1. Vermeidung und Minimierung

270 der nach Fällung verbleibenden Bestandsbäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Sie befinden sich entweder im Bereich künftiger öffentlicher Grünflächen, in den Straßenräumen oder auf den unbebauten Grundstücksflächen der künftigen Neubebauung. Die Ausformung der Baufelder auf den Grundstücken berücksichtigt den dauerhaften Erhalt des festgesetzten Baumbestandes.

Die zu erhaltenden Bäume gehen mehrheitlich mit Kompensationsmaßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse einher. Sie leisten somit nachweislich auch weiterhin einen entscheidenden Beitrag für die ökologische Funktionsfähigkeit der Vegetationsstrukturen im Quartier. Insbesondere Altbäume und Bäume mit potentiellen Bruthöhlen werden so vor einer Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme geschützt.

Die sonstigen verbleibenden Bäume werden, sofern sie sich im Bereich öffentlicher Grünflächen befinden, nach Möglichkeit in die künftige Gestaltung der Freiflächen einbezogen.

Nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume auf den Baugrundstücken sind durch die Baumschutzsatzung Schweinfurt geschützt und durch Neupflanzungen zu ersetzen, sofern sie einen Stammumfang von mindestens 70 cm aufweisen.

4.4.2. Ausgleich

Die Planung sieht 51 Neupflanzungen von Bäumen in öffentlichen Straßenräumen und Grünflächen vor. Diese sind per Planzeichen mit Standortbindung festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken wird die Neupflanzung von mindestens 1 Baum je 300 m² der Grundstücksfläche bzw. 1 Baum je 250 m² Grundstücksfläche auf den Baufeldern 11 bis 21 Davon entfallen 24.448 m² auf die Baufelder der Offizierssiedlung - dort sind ca. 57 Neupflanzungen unter Berücksichtigung der 65 zu erhaltenden Bäume zu erbringen. Auf den übrigen Baufeldern

des Geltungsbereichs sind 50 bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt und ca. 269 Neupflanzungen zu leisten.

4.4.3. weitere Maßnahmen zur Unterstützung der ökologischen Funktionen

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Herstellung zusammenhängender, öffentlicher Grünflächen durch Entsiegelung
- Stärkung und Vernetzung der vorhandenen Biotopstrukturen durch gezielte Neupflanzung heimischer und standortgeeigneter Gehölze
- Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände während der Bauphase (gem. DIN 18920)
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern

4.4.4. Bewertung

Aufgrund des umfangreichen Erhalts, besonders von Altbäumen in zusammenhängenden Grünbereichen, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologischen Funktionen des Baumbestandes weitgehend unbeeinträchtigt erhalten werden können. Unter Berücksichtigung der Neupflanzungen ist eine nachhaltige Durchgrünung des gesamten Quartiers sichergestellt.

Der Eingriff in den Vegetationsbestand ist somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinnehmbar.

4.5. **Schutzgut Klima**

4.5.1. Maßnahmen zu Erhalt und Unterstützung der Klimafunktionen

- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung
- Sicherung von ca. 6,8 ha zusammenhängend unversiegelter Fläche in öffentlichen Grünflächen als Fläche für Schutz und Konsolidierung der lokalklimatischen Funktionen (Kaltluftzufuhr)
- Festsetzung neu zu pflanzender Bäume, um Verluste durch Fällungen am Ort des Eingriffs weitestgehend zu kompensieren

4.6. Schutzgut Wasser und Boden (Hydrogeologie)

4.6.1. Maßnahmen zu Bodenfunktionen und Wasserkreislauf

- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Festsetzung von definierten überbaubaren Grundstücksflächen zur räumlichen Einschränkung der Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Einsatz versickerungsfähiger Beläge
- Bewirtschaftung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken (Dachbegrünung, Rückhalt und Verdunstung / Versickerung, im Nordteil auch gedrosselte Einleitung in die Kanalisation)
- Erhalt und Nutzung des Oberbodens im Rahmen des Bauvollzugs, soweit möglich
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und nicht befahrene Erschließungsflächen

5. Eingriffsbilanzierung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

5.1. Rechtliche Grundlagen

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 15 BNatSchG Abs. 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Sind die Beeinträchtigungen unvermeidbar, ist der Verursacher gemäß § 15 Abs. 2 verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

5.2. Methodische Grundlagen

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung) zur Anwendung. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch im Rahmen der Grünordnung, vorgesehen und festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffs und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Die Wertigkeit der betroffenen Biotopflächen und der Eingriffstyp sind zu definierende Grundparameter, um eine quantitative Aussage über das Maß des Eingriffs zu erhalten. Sie werden nachfolgend schrittweise bestimmt.

5.3. Schritt 1 – Bewertung des Bestandes

Die Biotopflächen wurden wie folgt bewertet und den Kategorien I bis III gemäß ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet:

Kategorie I: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild.

Innerhalb der Kategorie I wird gemäß Liste 1 a des Leitfadens zwischen anthropogen beeinflussten bzw. naturnäheren Biotopen differenziert. Dabei entspricht Ia dem unteren bzw. Ib dem oberem Wert.

- Ia vollständig versiegelte Flächen (Gebäude und Erschließungsflächen)
- Ib Sand- und Mulchflächen der Spielplätze
(aufgrund ihrer geringeren Artenvielfalt, geringen Naturnähe und fehlenden flächenhaften Wirksamkeit)

Kategorie II: Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild

Innerhalb der Kategorie II wird gemäß **Liste 1 b** des Leitfadens zwischen anthropogen beeinflussten bzw. naturnäheren Biotopen differenziert. Dabei entspricht IIa dem unteren bzw. IIb dem oberem Wert.

- IIa
 - extensive Grünflächen in den Randbereichen
 - vormals intensiv gepflegte Rasenflächen, die im aktuellen Pflegezustand einen Wiesencharakter aufweisen
 - sonstige Grünflächen (vormals gärtnerisch bepflanzt)
(aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensraum und Nahrungsquelle insbesondere für geschützte Tierarten)
- IIb
 - zusammenhängende Gehölzsäume und Baumgruppen
(aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sowie für das Orts- und Landschaftsbild)

Kategorie III: Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild

- Bewertung im Geltungsbereich nicht vergeben

Flächennutzung	Kategorie	Fläche in m ²
versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster)	Ia	70.165
Gebäude	Ia	27.170
Spielfläche	Ib	2.621
Grünflächen (Rasen / Wiese)	IIa	116.904
Gehölz, heimisch / standortgerecht	IIb	4.876
	Gesamtfläche:	221.736

Tabelle 4 - Flächennutzung Bestand | Bewertung der ökologischen Wertigkeit

5.4. Schritt 2 – Bewertung der Auswirkungen der Planung

Eingriffe im Planungsgebiet entstehen durch

- die Bebauung der Baufelder
- die Erweiterung und Neuanlage von Verkehrsflächen und Wegen
- die Anlage von Platz- und Spielplatzflächen innerhalb der Grünflächen

Da durch die Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen einer Fläche verloren gehen, kann der Umfang der zulässigen Versiegelung als gleichbedeutend mit der zu erwartenden Eingriffsschwere betrachtet werden.

Gemäß Leitfaden wird zwischen Eingriffen des Typs A (GRZ > 0,35, Bebauungen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) und des Typs B (GRZ ≤ 0,35, Bebauungen mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) unterschieden.

Die Nutzungsintensivierung aktuell brachgefallener Grünflächen ist aufgrund deren anthropogenen Herkunft mit entsprechend reduzierter Artenzusammensetzung der betroffenen Flächen nicht als Eingriff anzusehen.

Die Bebauung/Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt keinen Eingriff dar.

6.4.1. Eingriffstyp A

Eingriffe im Bereich künftiger Baufelder sind aufgrund der GRZ von 0,4 dem Eingriffstyp A zuzuordnen. Die Ermittlung der Eingriffsflächen erfolgt unter Berücksichtigung

- der GRZ von 0,4
- deren zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen und Erschliessung (Faktor 1,5)
- der festgesetzten Dachbegrünung (Abschlag 5 %)

Auf Basis der GRZ 0,4 einschliesslich der zulässigen Nebenanlagen und Erschliessungsflächen wird ein maximal versiegelbarer Anteil von 60 % der Grundstücksflächen ermittelt. Für die im gesamten Gebiet festgesetzte Dachbegrünung erfolgt ein Abschlag in Höhe von 5 %, sodass ein Versiegelungsgrad von 55 % den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt wird.

Es wird jeweils nur die auf Grundlage der festgesetzten GRZ zum aktuellen Versiegelungsgrad zusätzlich versiegelbare Fläche als Eingriff gewertet.

Zusätzliche Verkehrsflächen werden aufgrund des hohen Grads der Versiegelung (90 % unter Berücksichtigung von Verkehrsgrün und Baumstandorten) dem Eingriffstyp A zugeordnet.

6.4.2. Eingriffstyp B

Für Eingriffsflächen ausserhalb der Baufelder wird der jeweils maximal mögliche Grad der Versiegelung betrachtet. Versiegelungen in öffentlichen Freianlagen werden dem Eingriffstyp B zugeordnet, da von einer nur anteiligen Versiegelung sowie durchlässigen Flächenbelägen ausgegangen wird. (s. Tabelle 5)

Flächennutzung	Fläche	Grad der Versiegelung	versiegelbare Fläche	Eingriff Typ
Baufelder GRZ 0,4	121.360	55 %	66.748	A
Verkehrsflächen	32.130	90 %	28.917	A
öffentliche Grünflächen	100 % 68.246			
<i>davon Grünflächen, intensiv</i>	<i>61,7 % 42.098</i>	<i>0 %</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Wege</i>	<i>10,0 % 6.825</i>	<i>75 %</i>	<i>5.118</i>	<i>B</i>
<i>Spielflächen</i>	<i>3,0 % 2.047</i>	<i>50 %</i>	<i>1.024</i>	<i>B</i>
Grünflächen, extensiv	24,1 % 16.451	0 %	-	-
Sportplatz (Bestand)	1,2 % 825	100 %	825	-
Gesamtfläche:	221.736		101.807	

Tabelle 5 - Flächennutzung Planung | Eingriffstypen

(alle Flächenangaben in qm)

Planung					Bestand		Eingriff	
Nutzung	Fläche	bebaubar	versiegelbar	begrünt	Grünfläche	versiegelt	Fläche	Typ
Baufelder	121.360	48.544	66.748	54.612	66.669	54.691	12.057	A
Verkehrsfläche	32.130	0	28.917	3.213	7.293	24.837	4.080	A
öffentliche Grünflächen			68.246		60 %	40 %		
Grün intensiv	50.970		6.142	43.122	30.822	20.148	-14.006	
<i>Grünfläche</i>	<i>42.098</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>42.098</i>	<i>25.457</i>	<i>16.641</i>	<i>-16.641</i>	<i>-</i>
<i>Wege</i>	<i>6.825</i>	<i>0</i>	<i>5.118</i>	<i>0</i>	<i>4.127</i>	<i>2.698</i>	<i>2.421</i>	<i>B</i>
<i>Spielflächen</i>	<i>2.047</i>	<i>0</i>	<i>1.024</i>	<i>1.024</i>	<i>1.238</i>	<i>809</i>	<i>214</i>	<i>B</i>
Grün extensiv	16.451	0	0	16.451	16.366	85	-85	-
Sportplatz	825	0	825	0	0	825	0	-
	221.736		177.020			99.676	16.137	
	Gesamtfläche		versiegelt Planung			versiegelt Bestand	Eingriff Typ A	
							2.421	
							Eingriff Typ B	

Tabelle 6 - Ermittlung der Eingriffsflächen (durch Überlagerung von Planung und Bestand)

(alle Flächenangaben in qm)

5.5. Schritt 3 – Ermitteln der Ausgleichserfordernis

Bei der Auswahl der Kompensationsfaktoren wird zwischen geplanter Bebauung sowie Erschließungsbauwerken differenziert.

Grundsätzlich gilt, dass die umfassenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (s. Kapitel 5) im gesamten Geltungsbereich die Verwendung des niedrigeren Kompensationsfaktors begründen:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- Festsetzung von Pflanzungen in Straßenräumen, öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Grundstücken
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen (Einfriedungen mit Bodenabstand von 0,10 m ab Geländeoberkante)

Auf Basis der vorangehenden Ausführungen und entsprechend der Matrix des Leitfadens werden für die beeinträchtigten Biotoptypen folgende Kompensationsfaktoren ermittelt:

0,3	Baufelder auf bisherigen Spielflächen	(A Ib)
0,4	Erschliessungsflächen auf bisherigen Spielflächen	(A Ib)
0,5	Fußwege und Spielflächen auf bisherigen Grünflächen	(B IIa)
0,8	zusätzlich versiegelbare Flächen auf Baufeldern der GRZ 0,4	(A IIa)
0,9	Verkehrsflächen auf bisherigen Grünflächen	(A IIa)
1,0	Verkehrsflächen auf bisherigen Gehölzflächen	(A IIb)

Kategorie	Bestand	Planung	Eingriff	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Ib	Spielflächen ▶	GRZ 0,4	A	1.460	0,3	438
		Verkehrsfläche	A	125	0,4	50
IIa	Grünflächen ▶	Fußwege	B	2.421	0,5	1.210
		Spielflächen	B	214	0,5	107
		GRZ 0,4	A	12.057	0,8	9.646
		Verkehrsfläche	A	4.080	0,9	3.672
IIb	Gehölz ▶	Verkehrsfläche	A	132	1,0	132
Ausgleichsbedarf						15.255

Tabelle 7 - Ausgleichsbedarf der Eingriffe

(alle Flächenangaben in qm)

5.6. Schritt 4 – Kompensationsmassnahmen

Den ermittelten Eingriffen stehen umfangreiche Massnahmen zur Entsiegelung und Herstellung eines zusammenhängenden Grünflächensystems gegenüber. Mit Aufwertung durch vollständige Entsiegelung ist innerhalb des Plangebiets für Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu rechnen, die auf bisher versiegelten Flächen verbindlich festgesetzt sind.

Die zur Herstellung des Systems öffentlicher Grünflächen vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen werden als Kompensationsmassnahmen in die Gesamtbilanz einbezogen. Darüber hinaus wird die Herstellung von Kinderspielflächen nach Entsiegelung sowie die Aufwertung bisheriger Kinderspielflächen durch Begrünung anteilig einbezogen.

Negative Faktoren berücksichtigen diese Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Gesamtbilanz wie folgt:

- 1,0 vollständige Entsiegelung durch Abbruch von Gebäuden / Erschließungsflächen und Begrünung
- 0,5 Aufwertung bisheriger Spielflächen durch Begrünung

Es resultieren anrechenbare Flächenwerte für Entsiegelungsmaßnahmen von 16.641 m² sowie für Aufwertung von 1.311 m².

Werden die Flächen für erforderliche Ausgleichs- und diejenigen für Entsiegelungsmaßnahmen zueinander in Beziehung gesetzt, ergibt sich eine insgesamt positive Bilanz von 2.696 m², da den zu betrachtenden Eingriffen Entsiegelungsmaßnahmen in flächenmäßig größerem Umfang entgegenstehen.

Es ergibt sich somit ein **vollständiger Ausgleich** des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs einschliesslich der in geringem Umfang zulässigen Aufschüttungen (bis zu 0,50 m über unterem Höhenbezugspunkt)

ermittelter Ausgleichsbedarf:						15.255
Kategorie	Bestand	Planung	Entsiegelung	Faktor	Kompensation	
la	<i>Verkehrsflächen und Gebäude</i>	▶ Grünfläche	16.641	-1,0	-16.641	
Entsiegelung					-16.641	
lb	<i>Spielflächen</i>	▶ Grünfläche	2.621	-0,5	-1.310,5	
Aufwertung					-1.311	
Bilanz					-2.696	

Tabelle 8 - Kompensation durch Entsiegelung und Aufwertung

(alle Flächenangaben in qm)

6. Technische Verfahren und Hinweise

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgt auf Grundlage der schutzgutbezogenen Daten aus den vorliegenden Gutachten sowie durch Auswertung von Grundlagenkarten. Die verwendete Datengrundlage wird jeweils für die einzelnen Schutzgüter aufgeführt. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Umfang und Bewertung des Eingriffs basiert auf den Festlegungen des Bebauungsplans.

Folgende Methoden, Quellen und technische Verfahren wurden verwendet:

- inhaltliche Gliederung und Methodik basierend auf dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bewertung der Stärke der Umweltbeeinträchtigungen in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse
- Eingriffsbilanzierung nach Methodik des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“
- gutachterliche Erkundungen (siehe Quellenverzeichnis)

7. Zusammenfassung

Die ehemals militärisch genutzte Wohnsiedlung der US-Army Askren Manors soll als neues Wohnquartier der Stadt Schweinfurt entwickelt werden. Ziel der Planung ist dabei die städtebauliche Neuordnung des Gebietes unter Erhalt der prägenden Gehölzbestände und teilweisen Weiternutzung baulicher Strukturen.

Auf dem ca. 22,19 ha großen Geltungsbereich ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Prägend für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Alleen, Baumreihen und Baumgruppen im Inneren des Gebietes. Diese sollen künftig gemeinsam mit einer zentralen öffentlichen Grünfläche für ein ökologisch funktionsfähiges und lebenswertes Wohnumfeld sorgen.

Von Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind die brach gefallenen Rasenflächen und Gehölzbestände, sowie die Fassaden, Dachböden und Keller der Gebäude. Artenschutzrechtlich relevant ist das Vorkommen von Fledermausarten, Mehlschwalben, Mauerseglern und weiteren europäischen Vogelarten.

Es besteht eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen von den angrenzenden Straßen, insbesondere vom John-F.-Kennedy-Ring ausgehend.

Durch die Planung sind überwiegend keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten, da die schalltechnischen Normen durch Festsetzungen zum Schallschutz eingehalten werden. Es besteht ein zeitlich begrenztes Konfliktpotential aufgrund von Freizeitlärm aufgrund von Veranstaltungen auf dem Volksfestplatz und im Willy-Sachs-Stadion. Bestehende Schadstoffbelastungen in den Bestandsgebäuden, mögliche Kampfmittelfunde sowie eine erhöhte Radon-Konzentration in der Bodenluft werden im Zuge der Abriss- und Sanierungsmaßnahmen beseitigt bzw. eingedämmt.

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Baumfällungen zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Baumbestand). Die aus Neubaumaßnahmen resultierende Versiegelung von Flächen wird an Ort und Stelle durch Entsiegelung durch Abbruch bestehender Bauwerke und Erschließungsflächen ausgeglichen. Als ausgleichende Maßnahme entsteht auf ca. 6 ha eine öffentliche Grünfläche. Die privaten Grundstücksflächen einschließlich der Tiefgaragen sind umfassend zu begrünen. Für die Erholung sind positive Auswirkungen zu erwarten, da öffentliche Grünflächen geschaffen werden

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die aufgrund der Abriss- und Sanierungstätigkeit nicht völlig vermieden werden können, sind auf Basis einer Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken nötigenfalls zulässig, werden jedoch auf ein möglichst geringes Maß beschränkt bzw. kompensiert. Von den Baumaßnahmen (Abriss, Fällungen und Neubau) betroffene, geschützte Tierarten werden im Rahmen umfangreicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen weitestgehend vor negativen Einwirkungen geschützt und ihre lokale Population stabil

erhalten. Baumfällungen werden durch Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen.

Das Schutzgut Boden wird durch die Beräumung von Altlasten und Kampfmitteln in seiner Funktionsfähigkeit verbessert. Maßnahmen zur Retention von Niederschlagswasser entlasten das öffentliche Kanalsystem und stärken den natürlichen Wasserkreislauf.

Der Minimierung und Verminderung von Umweltauswirkungen dienen insbesondere

- Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Baum- und Gehölzbeständen
- Entsiegelung und Umwandlung in öffentliche sowie private Grünflächen
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- Festsetzung von Pflanzungen in Straßenräumen, öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Grundstücken
- Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

8. Quellenverzeichnis

Die Datengrundlage für die Erstellung des Umweltberichts war ausreichend. Es wurden folgende externe Gutachten / gutachterliche Einschätzungen / Auskünfte erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet wurden:

1. Plangrundlagen

- 2016.12 Bestandsvermessung 1 : 500 Stadtplanungsamt
SG Vermessung
- 2017.06 Städtebaulicher Entwurf 1 : 500 tobeStadt / el:ch

2. Lufthygiene und Schadstoffe

- 2016.10 Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung IBAS Ingenieurgesellschaft mbH,
Bayreuth
- 2016.11 Untersuchung zur Lufthygiene im Rahmen der Bauleitplanung Müller BBM, Karlsruhe
- 2017.08 Exemplarische Untersuchung der Bausubstanz SINUS consult, Augsburg
- 2017.08 Bericht zu Bodenluftuntersuchungen u. Radon-Kurzzeitmessung in Mehrfamilienhäusern Anthesis UMR, Nürnberg
- 2017.10 Bewertung Bodenluftuntersuchung Anthesis UMR, Nürnberg
- 2017.08 Ergänzende Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung IBAS Ingenieurgesellschaft mbH,
Bayreuth

3. Boden

- 2013.09 Luftbildauswertung, zur Kampfmittelerkundung, Bericht_US-Liegenschaften_Schweinfurt Mag. Florian Egartner,
Dr. Hans-Georg Carls
- 2015.08 Baugrundgutachten über die geologischen Verhältnisse in den Askren Manors Schweinfurt Geotechnik Dr. Rimpel GmbH,
Gochsheim
- 2016.11 Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelproblematik Dipl.-Biol. J. Agarius, Hannover

4. Artenschutz

- 2015.08 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Konversionsfläche „Askren Manor“, FABION GbR, Würzburg
- 2016.12 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Konversionsfläche „Askren Manor“, Aktualisierung 2016 FABION GbR, Würzburg
- 2016.12 Naturschutzfachliche Stellungnahme CEF- und Vermeidungsmaßnahmen Bauverwaltungs- und Umweltamt Schweinfurt
- 2016.12 Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. 45 Abs. 7 BNatSchG Stadtplanungsamt Schweinfurt
- 2017.06 Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung Askren Regierung von Unterfranken

5. Eingriffsregelung

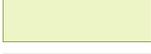
- 2003 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- 2007 Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ergänzte Fassung. München. Hrsg. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

9. Anhang

Karten zur Eingriffsbilanzierung



1. BESTAND / BIOTOPTYPEN

		Geltungsbereich
97.334 qm		Kategorie Ia (versiegelte Flächen / Gebäude)
2.616 qm		Kategorie Ib (Spielfläche, nicht oder gering versiegelt)
116.966 qm		Kategorie IIa (Grünflächen, Wiese / ehemals Zierrasen)
4.984 qm		Kategorie IIIb (Gehölz, heimisch/standortgerecht)



2. PLANUNG / EINGRIFFSTYPEN

-  Geltungsbereich
-  Typ A (Wohnbebauung mit GRZ > 0,35)
-  Typ A (Erschliessungsflächen)
-  Typ B (Wege und Spielplätze in Grünflächen)

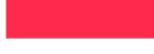


3. ÜBERLAGERUNG: Biotopkategorie --> Eingriffstyp

	Geltungsbereich		
	Typ A Ia	Faktor 0,4	(Spielfläche zu Straße)
	Typ A Ia	Faktor 0,5	(Spielfläche zu Baufeld)
	Typ A IIa	Faktor 0,8	(Grünfläche zu Straße)
	Typ A IIa	Faktor 0,9	(Grünfläche zu Baufeld)
	Typ A IIa	Faktor 1,0	(Gehölz zu Straße)



4. PLANUNG - EINGRIFF

		Geltungsbereich
1.460		Ia --> GRZ 0,4
125		Ia --> Verkehrsflächen
14.478		IIa --> GRZ 0,4
7293		IIa --> Verkehrsflächen
132		IIb --> Verkehrsflächen



5. PLANUNG - GRÜNFLÄCHEN / ENTSIEGELUNG

		Geltungsbereich
50.970 qm		Grünfläche, intensiv
davon 16.641 qm		Entsiegelung --> Grünfläche, intensiv
16.451 qm		Grünfläche, extensiv
davon 85 qm		Entsiegelung --> Grünfläche, extensiv