

Stadt Schweinfurt



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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der vorgenannte Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen amtlichen Bekanntmachung in Kraft.



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

Entsprechend § 10a BauGB ist »dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.«

1. Ziel des Bebauungsplanes

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, Reihenhaushaus) 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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Als Grundlage wurden neben den vorhandenen Fachinformationen gesonderte Fachgutachten zu den Themen Artenschutz, Archäologie, Lärm, Baugrund, Verkehr erstellt (siehe Kap. 5).

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.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ihre Berücksichtigung im Verfahren

3.1. Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen mehrstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden die öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeinde gegeneinander und untereinander abgewogen.

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 reaktionell geändert am 23.03.2018, als Satzung beschlossen.

3.2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage eingegangen. Die Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Inhalte des Bebauungsplanes:

- Größe der zulässigen Nebenanlagen und Erhalt von Bäumen im Bereich der Margarete-Geiger-Straße (ehem. Jackson Street)
- Integration technischer Anlagen zur Energiegewinnung sowie zur Wärmeumwandlung in die Gebäude
- Flachdächer als einzig zulässige Dachform im Bereich Isi-Huber-Straße (ehem. Poplar Street)
- Entwicklung des Gebäudebestands in der Edmund-Hornung-Straße und Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehem. Oak Street)

Im Zuge der Abwägung wurden diese Einwände, Bedenken und Anregungen zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Planungskonzepts wurde nicht vorgenommen, da Belange des Stadtbilds, des Naturschutzes, der Wohnqualität (Minimierung der Lärmentwicklung) entgegen stehen. Die Entwicklungsfähigkeit der Bestandsgebäude ist durch den Bebauungsplan gegeben.

3.3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) gingen insgesamt 23 Stellungnahmen ein, im Rahmen der Auslegung insgesamt 16 Stellungnahmen. Ferner beteiligten sich die Nachbargemeinden Geldersheim und Niederwerrn in beiden Verfahrensstufen.

Im Zuge der Abwägung wurde folgenden, bauplanungs- oder bodenrechtlich relevanten Anregungen entsprochen:

- kein Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Geltungsbereichs zur Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Schutz erhaltenswerten Baumbestands
- Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken
- attraktives Wegenetz zur Vernetzung mit benachbarten Stadtteilen
- Integration vorhandener Fernwärmeleitungen
- Anforderungen zum Lärmschutz
- Anforderungen zum Artenschutz

Nicht entsprochen wurde folgender Anregung:

- Sicherstellung, dass keine Einschränkungen für die Entwicklung der Conn Barracks vor allem im Hinblick auf die Lärmemissionen des geplanten Gewerbeparks entstehen

Der räumliche Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt (RB Nr. 420-4621.11-1/84 vom 05.05.1984) als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme haben benachbarte Gemeinden auf konkrete Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen.

Für das Konversionsareal „Conn Barracks“ wurde bislang kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Für die Gebietsentwicklung existiert ein Nutzungskonzept, welches mit der Machbarkeitsstudie von Kling Consult schalltechnisch untersucht wurde. In dieser Machbarkeitsstudie wurde das Plangebiet „Askren Manor“ als WA-Gebiet entsprechend berücksichtigt. Durch die Nutzungen im Plangebiet wird die weitere Entwicklung des Konversionsareals „Conn Barracks“ somit nicht behindert.

Weiterhin wurden einige Hinweise vorgebracht, die unabhängig vom Regelungsgehalt des Bebauungsplanes (z.B. auf Grund fachgesetzlicher Bestimmungen) zu beachten sind und teilweise als Hinweise aufgenommen worden sind (Schutz von Bodentalertüchern, Qualität des Auffüllmaterials für Grundstücke, mögliche Kampfmittel).

Darüber hinaus wurden aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen diverse Änderungen ohne Normcharakter und redaktionelle Klarstellungen bzw. Hinweise in den Festsetzungen, der Begründung und im Umweltbericht aufgenommen. Durch die vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4. Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung / 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 gemäß 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.

5. Verwendete Gutachten, Karten, Planungen, Informationen

5.1. 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.

5.2. Weitere 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