



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. N 30 „Ledwards Barracks“,
Stadt Schweinfurt**
Projekt-Nr. 10520 05

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung Nr. N 30 „Ledward Barracks“,
Stadt Schweinfurt**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden für den östlichen Teil des ehemaligen Kasernenareals „Ledward Barracks“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hochschulcampus der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (FHWS) geschaffen. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Schweinfurt nördlich der Niederwerner Straße. Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte steht das ehemalige Kasernengelände wieder für eine zivile Stadtentwicklung Schweinfurts zur Verfügung.

Um für das großflächige ehemalige Kasernengelände in Stadtrandlage eine städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung zu entwickeln, hat die Stadt Schweinfurt einen Realisierungswettbewerb durchgeführt und einem städtebaulichen Rahmenplan erstellt. Im Ergebnis ist im östlichen Bereich in der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes die Ansiedlung eines Hochschulcampus der FHWS vorgesehen. Weitere Fläche des ehemaligen Kasernengeländes außerhalb des Plangebietes sollen einer Zwischennutzung als Landesgartenschau dienen und im weiteren zeitlichen Verlauf für Wohnnutzungen und weitere versorgende Nutzungen vorgesehen werden. Ganz im Westen des ehemaligen Kasernengeländes soll ein Stadthalle realisiert werden. Das Wettbewerbsergebnis sieht eine Umsetzung der Planung in mehreren Entwicklungsstufen vor, der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung des ersten Entwicklungsabschnittes.

Zur Verbindung der verschiedenen Nutzungen wird das ehemalige Kasernengelände in West-Ost-Richtung von der Carusallee als multifunktionalem Quartiersplatz durchquert.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung sieht der Bebauungsplan Nr. N 30 in verschiedenen Sondergebieten hochschulbezogene Nutzungen einschließlich studentischem Wohnen vor. Ergänzt werden die Sondergebiete durch urbane Gebiete, die sich auf den südwestlichen Teil des Plangebietes konzentrieren und hier im Wesentlichen die noch erhaltenen ehemaligen Militärbauwerke im Bereich des Ehrenhofes umfassen. Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über eine Nord-Süd-verlaufende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich (Campusachse) sowie die West-Ost-verlaufende Carusallee (öffentliche Grünfläche mit partieller Erschließungsfunktion). Der Bereich des Ehrenhofes ist über öffentliche Straßen erschlossen. Der Stellplatzbedarf für die Sondergebietsnutzungen des Hochschulcampus wird durch die zentrale Anordnung der Stellplätze in einem Parkdeck am Nordrand des Plangebietes gedeckt, so dass der Kfz-Verkehr im Plangebiet weitgehend vermieden werden kann.



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. N 30 „Ledwards Barracks“,
Stadt Schweinfurt**
Projekt-Nr. 10520 05

Im Vorfeld der geplanten Neubebauung wurde ein Großteil der früheren militärischen Bestandsbebauung bereits abgerissen. Im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten wurde auch ein größerer Teil des Baumbestandes im Plangebiet gefällt. Im Südosten des Plangebietes ist bereits ein erstes Gebäude der FHWS neu errichtet worden, die Bauarbeiten sind abgeschlossen. Auch die Carusallee ist zwischenzeitlich fertiggestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. N 30 wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB durchgeführt, die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht dokumentiert. Durch die Planung sind für die einzelnen Schutzgüter nur geringe Umweltauswirkungen ohne Erheblichkeit zu erwarten. Dies ist darin begründet, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bereits vollständig vorgenutztes, bebautes und teilversiegeltes Kasernenareal gehandelt hat, das durch den Bebauungsplan lediglich eine Nutzungsänderung, jedoch keine Nutzungsintensivierung erfährt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der Verfahrensvorschriften gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 30. Januar 2017 bis 10. Februar 2017 und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 20. Januar 2021 bis 22. Februar 2021 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 im Zeitraum vom 14. Mai 2018 bis 4. Juli 2018 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 20. Januar 2021 bis 22. Februar 2021 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Umweltbelange sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

- **Denkmalschutzrechtliche Belange**

Die im Plangebiet noch vorhandenen Bestandsgebäude besitzen zwar keine inventarisierte Denkmaleigenschaft, aufgrund der stadthistorischen Bedeutung des Gesamtensembles „Ehrenhof“ ist dieser Bereich jedoch als Erhaltungsgebiet festgesetzt. Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung ist die Stadt Schweinfurt in der Lage, lenkend auf bauliche Entwicklungen im Erhaltungsgebiet einzuwirken, insbesondere für den Fall, dass durch eine beabsichtigte bauliche Nutzung die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt würde.

- **Grünordnung**

Der Bebauungsplan enthält zahlreiche Festsetzungen, die eine intensive Be- und Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen. Ziel ist, den ursprünglich vorhandenen und im Zusammenhang mit den Gebäudeabrissarbeiten in größerem Umfang entfernten Baumbestand wieder neu zu entwickeln. Im Hinblick auf den Klimawandel ist hier vorrangig die Verwendung heimischer und an den Klimawandel angepasster Baumarten vorgeschrieben, auf Leitungsfreiheit des Standraumes zu pflanzender Bäume muss geachtet werden.

Die Festsetzung eines Grünflächenanteils von mindestens 20 % in den einzelnen Baugebieten und Vorgaben zu deren grünordnerischer Gestaltung und Bepflanzung sichert eine angemessene Begrünung der Freiflächen. Schottergärten gelten nicht als Grünflächen und werden damit ausgeschlossen.



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. N 30 „Ledwards Barracks“,
Stadt Schweinfurt
Projekt-Nr. 10520 05**

Weitere grünordnerische Festsetzungen beziehen sich auf eine vorgeschriebene Dachbegrünung für die Neubauten und den teilweisen Erhalt des noch vorhandenen Baumbestandes. Dementsprechend sind diverse Bäume als zu erhalten festgesetzt, sonstige Bestandsbäume dürfen erst dann gefällt werden, wenn es zur Realisierung einer Baumaßnahme zwingend erforderlich ist.

Die angestrebte Baumreihe am Südrand des Plangebietes zur Niederwerrner Straße hin ist erst dann realisierbar, wenn die hier zahlreich vorhandenen Bestandsgehölze natürlich abgängig sind.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Nachdem das Plangebiet bereits baulich vorgeutzt war, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Dennoch wurde überprüft, ob mit dem Bebauungsplan eine Nutzungsintensivierung im Hinblick auf den Versiegelungsgrad stattfindet. Die unversiegelten Freiflächenanteile im Plangebiet sind so gewählt, dass im Vergleich zu dem Versiegelungsgrad im Plangebiet bei der früheren militärischen Nutzung mit dem Bebauungsplan keine Flächenversiegelungen ermöglicht werden, die wesentlich von dem früher bestehenden Versiegelungsgrad abweichen.

- **Artenschutz**

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Im Ergebnis enthält der Bebauungsplan umfangreiche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die sicherstellen, dass die Vorgaben gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten sind. Zudem sind im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen, die bereits aus den Abrissarbeiten der früheren militärischen Bestandsgebäude resultieren, zusätzlich festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf den Schutz von Vögeln und Fledermäusen, die ihren Lebensraum vor allem in den noch vorhandenen Bestandsbäumen in Plangebiet haben. Zum Nachweis der Bedeutung der Bestandsbäume für den Artenschutz wurde eine „Biotopbaum“-Kartierung durchgeführt und in den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung integriert. Sollten planungsbedingt Eingriffe in solche Biotopbäume erforderlich sein, greifen die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen, ggf. sind solche Maßnahmen auch auf einer Ausgleichsfläche im Umfeld des Stadions durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise wurde zwischen Unterer und Höherer Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zauneidechsen konnten dagegen im Plangebiet im Ergebnis einer Kartierung ausgeschlossen werden, das spätere Einwandern ist durch die Aufstellung entsprechender Zäune verhindert.

- **Niederschlagswasserentsorgung/Versickerung**

Zur Stützung des Grundwasserstandes ist für die Neubebauung im Plangebiet eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser zwingend vorgeschrieben. Ggf. sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen einzuplanen, die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird empfohlen.



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. N 30 „Ledwards Barracks“,
Stadt Schweinfurt**
Projekt-Nr. 10520 05

- **Immissionsschutz**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 30 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dieser schalltechnischen Untersuchung sind die von den angrenzenden Verkehrswegen B 303 (Niederwerner Straße) im Süden sowie Franz-Schubert-Straße im Osten auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen berücksichtigt. Im Ergebnis stellt der Bebauungsplan entsprechende Lärmpegelbereiche dar, die für die jeweilige Bebauung den technischen Standard des erforderlichen Schallschutzes definieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet liegen überwiegend in den Lärmpegelbereichen III und IV, nur entlang der nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen ist auch der Lärmpegelbereich V betroffen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch geprüft, inwieweit sich Schallemissionen aus dem Plangebiet auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld auswirken. Dementsprechend sind für die Sondergebiete Emissionskontingente festgesetzt, bei deren Einhaltung sichergestellt ist, dass es zu keinen unverträglichen Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft und auch im Plangebiet selbst kommt. Dementsprechend dürfen auch in den zum Parkdeck im Norden nahegelegenen Bereichen der benachbarten Sondergebiete 1 und 2 keine schützenswerten Nutzungen innerhalb der Isophonenlinie 45 dB(A) entwickelt werden.

- **Verkehrsaufkommen**

Mit ca. 2.600 Verkehrsbewegungen pro Tag liegt das zu erwartende Verkehrsaufkommen im angrenzenden Straßennetz in einer Größenordnung vergleichbar mit dem Verkehrsaufkommen zu Zeiten der früheren militärischen Nutzung des Kasernenareals. Dadurch ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Niederwerner Straße/Franz-Schubert-Straße gewährleistet.

- **Landschaftsbild**

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhen bei.

- **Planungsalternativen**

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung liegt das ehemalige Kasernenareal Ledward Barracks brach, aufgrund der Stadtrandlage ist es allein aus städtebaulichen Gesichtspunkten und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geboten, das Areal einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Dementsprechend wurden für den Bereich bereits diverse Fachgutachten sowie ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, die zum Ziel haben, die angestrebte Nutzung als Hochschulcampus sowie urbanes Gebiet in die umliegende Bebauung auch im Zusammenhang mit weiteren städtebaulichen Entwicklungen westlich des Plangebietes einzubinden. Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes wurden in der Phase der Erarbeitung der Rahmenplanung diskutiert. Die Entscheidung fiel zugunsten der vorliegenden Planung mit der die Ergebnisse aus dem städtebaulichen Rahmenplan sowie aus dem Wettbewerbsergebnis der Carusallee weitestgehend umgesetzt werden.



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. N 30 „Ledwards Barracks“,
Stadt Schweinfurt**
Projekt-Nr. 10520 05

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 21. Mai 2021



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:

i. A. U. Reiser

Dipl.-Geogr. Ulrike Reiser