

Frauenland 04.14

14. Änderung des Bebauungsplans "Äußeres Hubland" als vorhaben-
bezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„dm-Drogeriemarkt und studentisches Wohnen“

gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Grundstücke Fl.Nr. 2982 (Teilfläche), 2982/3, 2982/4 und
Fl.Nr. 2985 (Teilfläche), Gemarkung Würzburg.

Begründung gemäß § 2a BauGB (Stand 28.08.2026)

Vorhabenträger:

DGS Projektentwicklung GbR
Am Schloß 3
97084 Würzburg

Planungsbüros:



**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Kaiser + Juritza + Partner **Landschaftsarchitekten**

Inhalt

A	PLANBERICHT	7
A 1.	Planungsanlass	7
A 2.	Verfahren	8
A 2.1.	Rechtliche Grundlage	8
A 2.2.	Verfahrensablauf	8
A 2.3.	Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht	9
A 3.	Einordnung in die Gesamtplanung	9
A 3.1.	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	9
A 3.2.	Flächennutzungsplan	11
A 3.3.	Übergeordnete gesamtstädtische Planungen	12
A 3.3.1.	Zentrenkonzept 2021	12
A 3.3.2.	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Gesamtstadt	13
A 3.3.3.	Handlungskonzept Wohnen	14
A 3.3.4.	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg	14
A 3.3.5.	Hitzeaktionsplan für Stadt und Landkreis Würzburg	15
A 3.3.6.	Klimaanpassungsstrategie	15
A 4.	Planungsgebiet – Analyse des Bestands	15
A 4.1.	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	15
A 4.2.	Topografie	17
A 4.3.	Städtebauliche Einbindung	17
A 4.3.1.	Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur	17
A 4.3.2.	Verkehrerschließung	17
A 4.3.3.	Ver- und Entsorgung	17
A 4.3.4.	Grün- und Freiflächenstruktur	17
A 4.4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	18
A 4.4.1.	Planungsrechtliche Einordnung	18
A 4.4.2.	Eigentumsverhältnisse	19
A 5.	Ziele und Zwecke der Planung	19
A 5.1.	Städtebauliche und grünordnerische Ziele	19
A 5.2.	Planungskonzept	20
A 5.3.	Durchführungsvertrag	21
A 6.	Planungsbezogene Gutachten	22
A 6.1.	Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung	22
A 6.2.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	23
A 6.3.	Immissionsschutz	23
A 7.	Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	24
A 7.1.	Vorhabenbezogene Festsetzungen	24
A 7.2.	Art der baulichen Nutzung	24

A 7.3.	Maß der baulichen Nutzung	24
A 7.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
A 7.5.	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze	25
A 7.6.	Flächen mit besonderem Nutzungszweck / Festlegung Einfahrt	25
A 7.7.	Verkehrsflächen / Festlegung Einfahrtsbereich	25
A 7.8.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	26
A 7.9.	Grünordnungsplanung	30
A 7.9.1.	Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Gebietseingrünung.....	30
A 7.9.2.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
A 7.9.3.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsunabhängige Flächen oder Maßnahmen.....	30
A 7.9.4.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
A 7.10.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	32
A 7.11.	Örtliche Bauvorschriften	32
A 7.11.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	32
A 8.	Flächenbilanz	33
A 9.	Auswirkungen der Planung	34
B	UMWELTBERICHT	37
B 1.	Einleitung	37
B 1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	37
B 1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	38
B 1.2.1.	Ziele aus Fachgesetzen	38
B 1.2.2.	Natura-2000-Gebiete	40
B 1.2.3.	Weitere Schutzgebiete	40
B 1.2.4.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Freiraumstruktur	41
B 1.2.5.	Regionalplan der Region Würzburg (2) – Teil B I Natur und Landschaft	42
B 1.2.6.	Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg.....	43
B 1.2.7.	Bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	43
B 1.2.8.	Weitere relevante Fachpläne	43
B 1.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	46
B 1.3.1.	Baubedingte Wirkungen.....	46
B 1.3.2.	Anlagebedingte Wirkungen	47
B 1.3.3.	Betriebsbedingte Wirkungen	47
B 2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	48

B 2.1.	Fläche	48
B 2.2.	Boden	50
B 2.3.	Klima (Aspekte des Stadt-/Lokalklimas).....	51
B 2.4.	Luft.....	52
B 2.5.	Wasser.....	53
B 2.6.	Tiere / biologische Vielfalt.....	54
B 2.7.	Pflanzen/ biologische Vielfalt	56
B 2.8.	Landschaft / Landschaftsbild	58
B 2.9.	Mensch / menschliche Gesundheit.....	59
B 2.9.1.	Wirkungsbereich Erholung	59
B 2.9.2.	Wirkungsbereich Lärm	60
B 2.9.3.	Wirkungsbereich Erschütterungen.....	64
B 2.10.	Kultur- und Sachgüter	65
B 2.11.	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	65
B 2.12.	Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange	66
B 2.12.1.	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	66
B 2.12.2.	Nutzung erneuerbarer Energien/ Sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	67
B 2.12.3.	Vermeidung von Emissionen/ Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer	67
B 2.13.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	67
B 2.14.	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	67
B 2.15.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.....	68
B 2.15.1.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	68
B 2.15.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	69
B 3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	69
B 4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	70
B 4.1.	Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	70
B 4.2.	Europäischer und nationaler Artenschutz	74
B 4.3.	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	74
B 5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	74
B 6.	Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	75
B 7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	75
B 8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	75
B 9.	Quellenverzeichnis	76
C	BETEILIGUNG UND ABWÄGUNG.....	77
C 1.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	77
C 1.1.	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	77

C 1.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB)	86
C 2.	Gesamtabwägung	95

ENTWURF

Erklärung des Vorhabenträgers:

Hiermit übertrage ich die Nutzungsrechte der gegenständlichen Verfahrensunterlagen für das vorliegende Bauleitplanverfahren der Stadt Würzburg uneingeschränkt für die öffentliche Verwendung, auch für eine Internetnutzung.

Gez. DGS Projektentwicklung GbR, vertreten durch Herrn Jochen Düll, 28.08.2026

Erklärung der Verfasser:

Hiermit übertrage ich die Nutzungsrechte der Verfahrensunterlagen für den gegenständlichen Bebauungsplan dem Auftraggeber sowie der Stadt Würzburg uneingeschränkt für die öffentliche Verwendung, auch für eine Internetnutzung.

Gez. BA Projekt GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn Joachim Schmidt, 28.08.2026

Gez. Planungsbüro Fischer PartGmbH, vertreten durch Herrn Helge Hessler und Herrn Erhard Hessler, 20.03.2025

Gez. Kaiser + Juritza + Partner Landschaftsarchitekten PartGmbH, vertreten durch Frau Franziska Liebig und Herrn Holger Diemer, 24.03.2025

Ergänzung und Fortschreibung, Stadt Würzburg, Fachabteilung Bauleitplanung, 28.08.2026

Kartenverzeichnis

Bebauungsplan

- 1) Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan – Entwurf (Maßstab 1:500)

Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 28.08.2026

- 2) Lageplan (Maßstab 1:500)
- 3) Freiflächenplan / Dachaufsicht (Maßstab 1:100 1:200)
- 4) Grundriss Erdgeschoss EG (Maßstab 1:100 1:200)
- 5) Grundriss 1. Obergeschoss OG (Maßstab 1:100 1:200)
- 6) Grundriss 2. Obergeschoss OG (Maßstab 1:100 1:200)
- 7) Schnitte (Maßstab 1:100)
- 8) Ansichten Ost / Nord 1 (Maßstab 1:100)
- 9) Ansichten Süd / West 2 (Maßstab 1:100)
- 10) Anpassung Zufahrt (Maßstab 1:200)

Anlagen:

- 1) Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Oktober 2023, ergänzte Fassung Februar 2025
- 2) BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Zeppelinstraße in 97074 Würzburg-Frauenland, Erfurt, 19. Oktober 2020
- 3) Sachverständigenbüro Tasch GmbH & Co. KG, Stadt Würzburg, Bebauungsplan „Frauenland 04.14“, 14. Änderung des Bebauungsplans, Schallimmissionsschutz, Würzburg 19.05.2025

A PLANBERICHT

A 1. Planungsanlass

Von Seiten der DGS Projektentwicklung GbR (nachfolgend Vorhabenträger) wurde mit Schreiben vom 14.06.2021 der Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 12 BauGB an die Stadt Würzburg gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, im vorliegenden Plangebiet an der Zeppelinstraße den Bau eines multifunktionalen Gebäudes mit einem Drogeriemarkt (geplant: dm-Markt) im Erdgeschoss sowie zusätzlichen Appartements für Studierende in zwei Obergeschossen. Das Studierendenwohnen besteht aus 22 Einzelappartements, ~~jeweils einem Gemeinschaftsraum mit Wohnküche und Aufenthaltsbereich~~ sowie einem Waschmaschinenraum und Technikraum pro Geschoss ~~sowie außerdem einem Büro für die Verwaltung~~. Die beiden Appartementsgeschosse sind über den Erschließungskern durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen. ~~und einem Technikraum.~~

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, der direkten Nähe zum Universitätscampus Hubland und einer Unterversorgung des oberen Frauenlandes ist die Ergänzung des Einzelhandelsstandorts mit einem Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Zeppelinstraße um einen Drogeriemarkt sinnvoll.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den geplanten Drogeriemarkt an die Fa. dm zu vermieten. Dabei soll der zukünftige Standort an der Zeppelinstraße als Ergänzung und nicht als Alternative zur bestehenden Filiale in der Erthalstraße 32 B errichtet werden. Von Seiten des Drogeriebetreibers wurde daher auf Basis des bestehenden Mietvertrags eine Zusicherung erteilt, dass die Filiale in der Erthalstraße 32 B mindestens bis zum 31.12.2030 betrieben wird. ~~Zudem besteht die Absicht, über den genannten Zeitraum hinaus die bestehende Filiale für die Versorgungssicherung des angrenzenden Wohnumfelds weiterzuführen. Dies steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass der Mietvertrag seitens des Eigentümers verlängert wird.~~

Ziel der vorliegenden Planung ist Baurecht für ein Mischgebiet zu schaffen, das sowohl die Ergänzung des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorts an der Zeppelinstraße um ca. 800 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt sowie eine zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht. Damit können in direkter Nähe zum Universitätscampus Hubland zusätzliche Wohnungen für Studierende geschaffen werden. Außerdem soll durch das Sortiment der geplanten dm-Filiale zusammen mit dem vorhandenen tegut-Markt in diesem Bereich des Frauenlands und der Sieboldshöhe / Keesburg die zeitgemäße Nahversorgung nachhaltig gesichert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit 22 öffentliche Stellplätze, 39 Stellplätze des Hockey- und Tennisclubs und 33 Stellplätze des Postsportvereins baurechtlich nachgewiesen. Diese werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weitgehend im Geltungsbereich neu hergestellt (68 Stellplätze) und teilweise im näheren Umfeld auf Kosten des Vorhabenträgers realisiert und nachgewiesen. Die Stellplätze für den geplanten dm-Drogeriemarkt und die Studierendenappartements sollen auf der östlich angrenzenden Stellplatzanlage des tegut-Marktes nachgewiesen werden, der deshalb neu geordnet und strukturiert wird. Diese Zuordnung ist sinnvoll, da der Zugang zum geplanten Drogeriemarkt ebenfalls über die zentrale Stellplatzanlage erfolgen soll.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan (12. Änderung des Bebauungsplanes „Äußeres Hubland“ – Frauenland 04.12) setzt für den Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“, eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Postsportverein, Hockey- u. Tennis-Club“, eine öffentliche Grünfläche und eine „Grünfläche SO-Gebiet“ fest. Zur

Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben ist somit die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplans „Äußeres Hubland“ – Frauenland 04.14 als vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Stadt über den Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Stadtrat hat daher nach entsprechender Beratung am 22.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst. In seiner Sitzung am 25.07.2024 hat der Stadtrat die Änderung des Aufstellungsbeschlusses (Erweiterung des Geltungsbereichs) beschlossen.

A 2. Verfahren

A 2.1. Rechtliche Grundlage

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.

A 2.2. Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplans "Äußeres Hubland" als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „dm-Drogeriemarkt und studentisches Wohnen“ – Frauenland 04.14, gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde am 22.07.2021 vom Stadtrat der Stadt Würzburg beschlossen und am 03.08.2021 in der Main-Post/Volksblatt Ausgabe Nr. 176 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 25.07.2024 hat der Stadtrat der Stadt Würzburg die Änderung des Aufstellungsbeschlusses (Erweiterung des Geltungsbereichs) der 14. Änderung des Bebauungsplans "Äußeres Hubland" als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „dm-Drogeriemarkt und studentisches Wohnen“ – Frauenland 04.14, gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) zugunsten des **Erhalts des** im westlichen Planungsbereich vorhandenen Gehölzstreifens beschlossen. Aufgrund der natur- und artenschutzrechtlichen Bedeutung dieses Gehölzstreifens wurde für dessen Erhalt und Schutz die geplante Bebauung in Richtung Osten verschoben. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 02.08.2024 in der Main-Post/Volksblatt Ausgabe Nr. 177 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.04.2025 in der Ausgabe Nr. 79 der Main-Post und des Volksblatts ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte im Zeitraum vom 09.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2025 beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 den Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans "Äußeres Hubland" als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „dm-Drogeriemarkt und studentisches Wohnen“ – Frauenland 04.14, gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Grundstücke Fl.Nr. 2982 (Teilfläche), 2982/3, 2982/4 und Fl.Nr. 2985 (Teilfläche) (Gemarkung Würzburg) gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die am 02.10.2025 in der Ausgabe Nr. 226 der Main-Post / des Volksblatts ortsüblich bekannt gemacht wurde. Die öffentliche Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 06.10.2025 bis einschließlich 08.11.2025. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2025.

A 2.3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird für die Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) und wird entsprechend dem Stand der Umweltprüfung erstellt und fortgeschrieben.

A 3. Einordnung in die Gesamtplanung

A 3.1. Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Das LEP Bayern vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch die am 01.06.2023 in Kraft getretene Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Stadt Würzburg als Regionalzentrum (>100.000 Einwohner) in einem Verdichtungsraum fest.

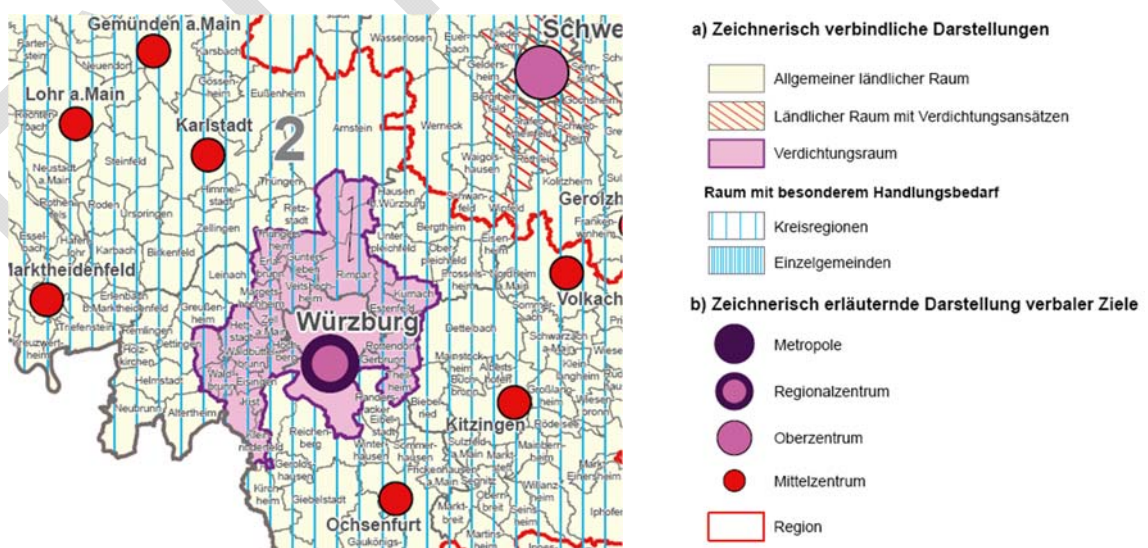


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP Bayern - Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern maßgeblich:

- (G 3.1) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G 3.1) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (Z 3.2) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- (G 3.3) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z 3.3) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Die Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zur Freiraumstruktur sind dem Umweltbericht in Teil B (Kapitel B 1.2.5) zu entnehmen.

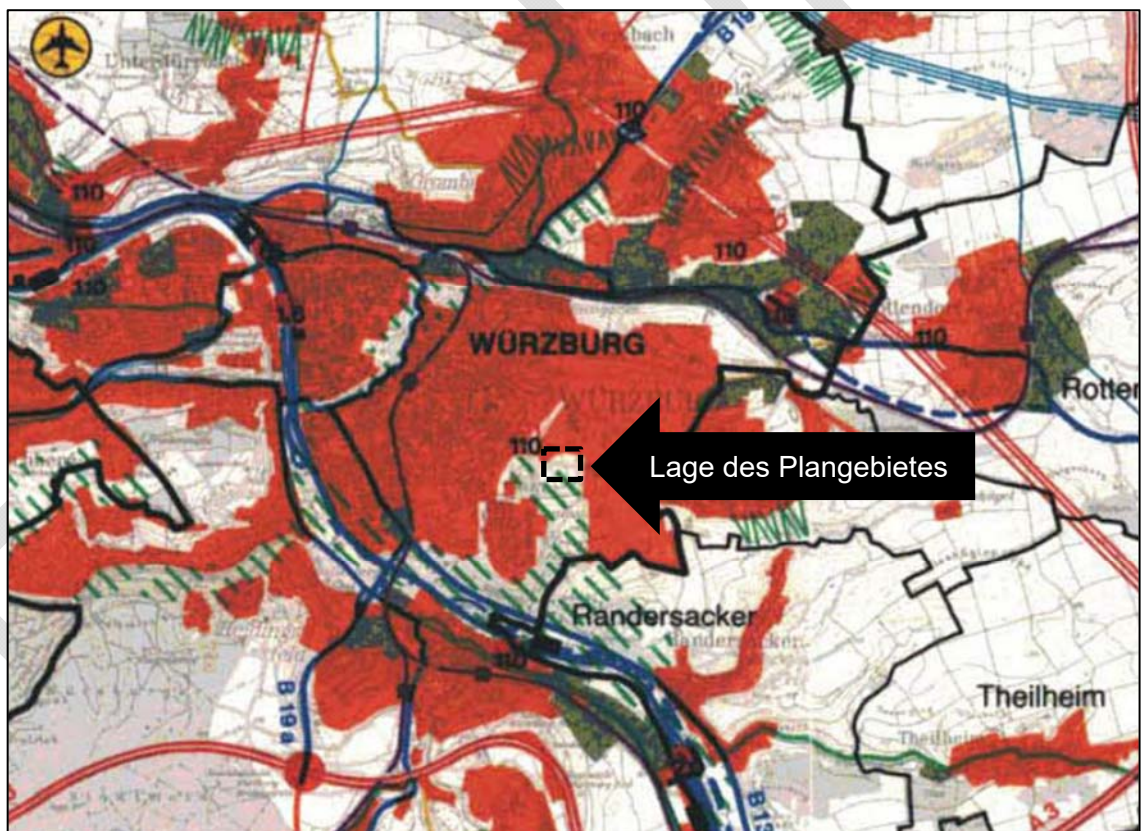


Abbildung 2: Regionalplan Region Würzburg (2), Karte 2 Siedlung und Versorgung (Quelle: Regierung von Unterfranken) mit Kennzeichnung des Plangebiets

Der verbindliche Regionalplan Region Würzburg (2), in Kraft getreten am 01.12.1985 und inzwischen durch zahlreiche rechtskräftige Änderungen weitgehend fortgeschrieben, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche) dar.

Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsflächen basieren auf dem Bestand sowie auf durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen (Stand 1985, nicht fortgeschriebene Erfassung des Regionalplans).

Da das Gelände bereits als Parkplatz genutzt wird und sich direkt angrenzend ein Baugebiet mit einem bestehenden Lebensmittelmarkt befindet (12. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserturm“ – Frauenland 04.12)), kann davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Plan mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Planung baut auf folgenden Zielen und Grundsätzen aus dem Regionalplan der Region Würzburg (2) auf:

- (B I 3.1.1 G) Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Bereich des Regionalzentrums Würzburg sowie der Mittelzentren [...].
- (B II 1.1 G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. [...]
- (B II 1.2 Z) Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten.
- (B II 2.2 Z) Trenngrün und regionale Grünzüge [...] zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen des näheren Umkreises des Regionalzentrums Würzburg, sollen als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden.
- (B II 2.3 Z) Im Bereich um das Regionalzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete.

Da es sich beim dem vorliegenden Plangebiet um eine Nachverdichtung eines bereits infrastrukturell vorgeprägten Bereiches handelt, werden die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächenentwicklung, vornehmlich im Innenbereich, gewährleistet. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

A 3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg, in Kraft getreten am 01.04.1987 und zuletzt durch Neubekanntmachung am 21.11.2025 geändert, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als Sonderbaufläche Einzelhandel (2982/3 (TI.FI.) und 1982/4 (TI.FI.)) sowie als öffentliche Grünfläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht der zukünftigen Planungsabsicht.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist dennoch hinreichend gewährleistet, als dass durch die gröbere Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans in einem gewissen Maß eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung möglich ist. Die Stadt Würzburg hat als Darstellungsschwelle für den Flächennutzungsplan Flächen von mindestens 0,4 ha Größe festgelegt.

Kleinere Flächen gehen damit in den angrenzenden Darstellungen auf (Größe des gegenständlich festzusetzenden Mischgebiets ca. 0,21 ha).

Gemessen an diesen Anforderungen lässt sich vorliegend kein gegen das Entwicklungsgebot feststellen, da die nur geringfügige Abweichung aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung und der Unschärfe des Flächennutzungsplanes die Grundkonzeption für das gesamte Stadtgebiet nicht in Frage stellt und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung weiterhin gewährleistet werden kann.

Die Rechtsprechung und Literatur stellen fest, dass beispielsweise auf kleinen Teilen der in einem Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann (vgl. hierzu u.a. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 1 BauNVO Rdnr. 7 ff.). Demnach lässt sich die gegenständliche Abweichung mit einer Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandelsgroßprojekte“ und „Parkplatz“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit der avisierten Nutzung als Mischgebiet **und der Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten“** als hinreichend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anerkennen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Entwicklungsgebot gewahrt und keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

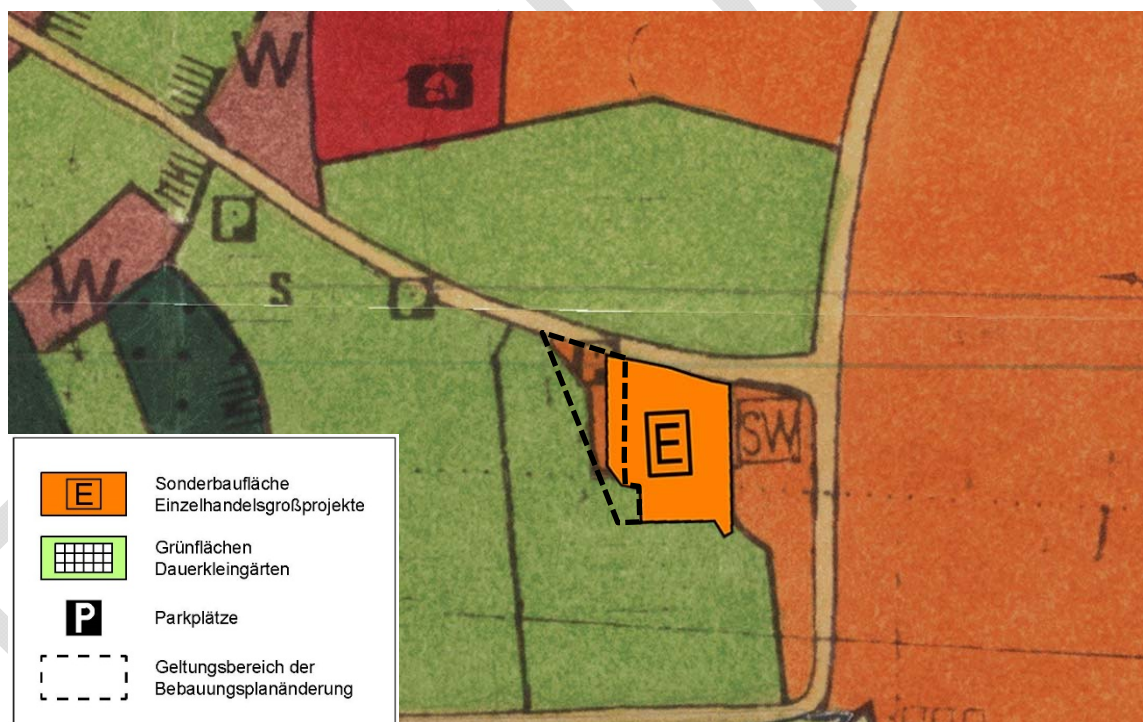


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg vom 01.04.1987, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2025 (Quelle: Stadt Würzburg)

A 3.3. Übergeordnete gesamtstädtische Planungen

A 3.3.1. Zentrenkonzept 2021

Der Stadtrat der Stadt Würzburg hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Würzburg (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, 2021) in seiner Sitzung am 18.11.2021 beschlossen. Ziel ist die städtebauliche Steuerung und

Entwicklung des örtlichen Einzelhandels sowie die Sicherung der Nahversorgung der Würzburger Innenstadt und der Stadtteile.

Der Standort Zeppelinstraße mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt östlich des hier in Rede stehenden Planstandortes wird im Zentrenkonzept als „solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage klassifiziert“ (Seiten 105, 106 und 141 des Zentrenkonzepts).

Die zentrale Entwicklungsempfehlung für diese Standorte lautet u.a.:

- Eine Sicherung der [...] Nahversorgungsstandorte ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht [...].

Das vorliegende Konzept zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Zeppelinstraße, ist im Zentrenkonzept z.B. auf S. 30 Fußnote 13 sowie S. 160 Fußnote 60 erwähnt und ist dementsprechend berücksichtigt. Aufgrund der Lage (Entfernung und Topografie) konstatiert das Konzept auf S. 53 in Bezug auf den Status quo zudem keine negativen Beeinträchtigungen durch den Nahversorgungsstandort an der Zeppelinstraße auf den zentralen Bereich des Frauenlands.

Auf den Seiten 105f des Zentrenkonzeptes ist aufgeführt, wie mit zusätzlichen Einzelhandelsansiedlungen im Bereich solitärer Nahversorgungsstandorte umzugehen ist. Vorliegend ist daher eine Verträglichkeitsuntersuchung zu erstellen, was bei gegenständlichem Vorhaben erfolgt ist (siehe Anlage 3).

Nachdem sich nach derzeitigem Kenntnisstand seitdem keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen im Einzugsbereich ergeben haben, kann das vorliegende Verträglichkeitsgutachten auch weiterhin zur Beurteilung des Vorhabens angewendet werden. Die wesentlichen Ergebnisse sind in Abschnitt A 6, Kapitel A 6.1 dargestellt.

A 3.3.2. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Gesamtstadt

Im Mai 2012 wurde das vom Büro SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung aus Dortmund erarbeitete Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Würzburg Gesamtstadt vom Stadtrat beschlossen.

Im Kapitel 6.0 „Gesamträumliches Konzept“ des ISEK wird für den Bezirk Frauenland die Förderung der Innenentwicklung (Leitthema 6.1.3 Positionierung Würzburgs als vielfältiger Wohnstandort der Region, S. 98 ff.) definiert. Daher sollen Nachverdichtungen und die Entwicklung kleinerer, integriert liegender Flächen vor großflächigen Neuausweisungen am Siedlungsrand gefördert werden. Im Hinblick auf die Schaffung von

Wohnraum in den oberen Geschossen entspricht der vorliegende Bebauungsplan damit diesen Vorgaben.

Leitthema 6.1.4 „Sicherstellung der Nahversorgung in allen Stadtbereichen“ des ISEK kategorisiert den Bezirk Frauenland als räumlichen Schwerpunkt zur Schaffung zusätzlicher Einkaufsmöglichkeiten (vgl. S. 102 des ISEK). Insofern entspricht das vorliegende Projekt bezüglich der Etablierung eines Drogeriemarktes grundsätzlich den Konzeptvorstellungen des ISEK.

In der zeichnerischen Darstellung des Strukturkonzeptes auf Seite 112 des ISEK wird der Standort rund um den bestehenden und benachbarten Lebensmittelmarkt als „Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte“ dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich damit feststellen, dass das gegenständliche Vorhaben grundsätzlich den Vorgaben des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Würzburg entspricht.

A 3.3.3. Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept Wohnen dient der Stadt Würzburg als kommunale Leitlinie, um Strategien für die Herausforderungen am Wohnungsmarkt und die zukünftige Wohnentwicklung für die nächsten Jahre abzuleiten. Dabei wurde das im Jahr 2016 aufgestellte und im Jahr 2022 fortgeschriebene Handlungskonzept in den vergangenen Jahren bezüglich der bisherigen Ziele und Maßnahmen überprüft und hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Entwicklungen angepasst und neue Ziele entwickelt.

In der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Würzburg vom 06. April 2022 ist festgehalten, dass vor dem Hintergrund zunehmender Flächenknappheit und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung weiter forciert werden soll. Hierzu zählt u.a. auch die Bebauung von aktuell minderbebauten oder anderweitig genutzten Grundstücken.

In Kapitel 8.5 „Junges und studentisches Wohnen“ wird u.a. als Ziel formuliert, dass ausreichend Wohnraum für Studierende, Starterhaushalte und Auszubildende bereitgestellt werden und eine überproportionale Mietpreisentwicklung gedämpft werden sollen.

Das gegenständliche Vorhaben mit den geplanten Wohnungen für Studierende in den oberen Geschossen trägt zur Zielerreichung bei und berücksichtigt somit auch die Vorgaben des Handlungskonzepts Wohnen.

A 3.3.4. Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg

Im integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg (iKK 2021) sind Ziele für die kommenden Jahre und Jahrzehnte bezogen auf das Handlungsfeld Wohnen definiert. Zu diesen zählen insbesondere eine klimaresiliente Nachverdichtung und Nutzungskonversion bereits bebauter Flächen sowie die Umsetzung smarter Wohnkonzepte und klimaneutraler Neubebauung im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungspolitik.

Zentrale Elemente in Bezug auf klimaneutrale Bauweise sind die lebenszyklusbezogene Ökobilanzierung als fester Bestandteil aller Planungs- und Bauprozesse sowie das recyclinggerechte Bauen.

Die Energiewende soll auf Gebäude- und Quartiersebene insbesondere durch den Bau erneuerbarer Stromerzeugungsanlagen (PV) und regenerativer Heizungsanlagen erreicht werden. Die Wärmewende basiert hierbei auf dem Ausbau von Wärmepumpen sowie der Errichtung und Erweiterung von Fern- und Wärmenetzen, um fossile Energieträger bis zum Jahr 2040 vollständig zu ersetzen.

Mittelfristig wird der Energieträger Strom eine noch größere Rolle spielen (Ausbau von Wärmepumpen). Auf Basis erneuerbarer Energien muss zudem der Ausbau der Fern- und Nahwärme forciert werden, um eine vollständige Abkehr von fossilen Energieträgern (Heizöl und Erdgas) zu erreichen.

Mit der Begrünung von Flachdächern und Fassaden soll darüber hinaus dazu beigetragen werden, die städtischen Hitzeinseln zu kühlen und Niederschlagswasser lokal zu speichern.

Die Energieversorgung des Plangebiets soll maßgeblich über erneuerbare Energien erfolgen, unter anderem durch den Einsatz von Photovoltaik und Solarthermie auf der Dachfläche des Vorhabens. Seitens des Vorhabenträgers ist darüber hinaus vorgesehen, bei dem geplanten Gebäude vornehmlich den Baustoff Holz einzusetzen. Mittels textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan und der Verpflichtung zur Umsetzung im Durchführungsvertrag der voranstehend genannten Maßnahmen, kann maßgeblich zur Einhaltung der Klimaziele der Stadt Würzburg beigetragen werden.

A 3.3.5. Hitzeaktionsplan für Stadt und Landkreis Würzburg

Aus dem Hitzeaktionsplan (Stand April 2023) geht unter Handlungsfeld 6 „Stadtplanung und Bauen“ hervor, dass die Integration des Hitzeschutzes in die Stadtplanung essentiell ist.

Als effektive Maßnahmen zur Verringerung von Überwärmung werden die Begrünung und die Erhöhung des Grünanteils sowie der Erhalt und die klimaangepasste Weiterentwicklung bestehender Stadtvegetation genannt. Als zentrales Element wird aufgeführt, den Baumbestand hitze- und trockenheitsresilient zu entwickeln.

Für das gegenständliche Plangebiet lassen sich folgende allgemeine Maßnahmen ableiten:

- Berücksichtigung der wassersensiblen Gestaltung
- Begrünung privater Grundstücksflächen
- Steigerung der Begrünung im öffentlichen Raum
- Wasserrückhalt und Speicherung

A 3.3.6. Klimaanpassungsstrategie

Im Entwurf der Klimaanpassungsstrategie für die Stadt Würzburg (Stand 30.04.2025) werden die Auswirkungen des Klimawandels insbesondere aufgrund der zunehmenden Hitze in verdichteten Lagen und in Zusammenhang mit dem ausgeprägten Wärmeinsellekt der Stadt Würzburg dargelegt. Die Kessellage der Stadt Würzburg in Verbindung mit dem Klimawandel führt zu negativen Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation.

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken und auf lokaler Ebene Klimaanpassungsmaßnahmen in die Planung einzubinden, ist im Sinne einer nachhaltigen Planung der Anteil der Flächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Darüber hinaus trägt versickerungsfähiger Boden in Verbindung mit (städtischen) Grünflächen zur Minderung urbaner Hitze bei. Eine aufgelockerte Bauweise fördert eine gute Durchlüftung und damit die Verbesserung der klimatischen Situation.

A 4. Planungsgebiet – Analyse des Bestands

A 4.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 0,46 ha im östlichen Bereich des Stadtbezirks Frauenland südlich der Zeppelinstraße in direkter Nachbarschaft zum Universitäts-campus Hubland Süd. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2982 (Teilfläche), 2982/3, 2982/4 und 2985 (Teilfläche), Gemarkung Würzburg.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2982/3, 2982/4 und 2985 (Teilfläche) direkt westlich des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkts (tegut-Markt) und wird derzeit weitgehend als Parkplatz

genutzt. Nach Westen und Süden grenzen Gehölze sowie Flächen, welche der privaten Kleingartennutzung dienen, das Plangebiet ab.



Abbildung 4: Schrägluftbild Blickrichtung Südwesten, grobe Abgrenzung (Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG)



Abbildung 5: Schrägluftbild Blickrichtung Osten, grobe Abgrenzung (Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG)

A 4.2. Topografie

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es liegt im Mittel auf etwa 278,5 m über NHN.

A 4.3. Städtebauliche Einbindung

A 4.3.1. Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur

Westlich und südlich des Plangebiets schließt die Kleingartenanlage „Wasserturm“ an. Im Osten befindet sich der Parkplatz des bestehenden Lebensmittelmarkts. Nördlich der Zeppelinstraße sind die Kleingartenanlage „Hubland“ und etwa 200 m östlich der Universitätscampus Hubland Süd situiert. Das Plangebiet ist durch die Zeppelinstraße sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet wird größtenteils als geschotterter Parkplatz genutzt, der Grenzbereich zur Kleingartenanlage im Westen ist mit Sträuchern und Bäumen bewachsen.

A 4.3.2. Verkehrserschließung

MIV

Das Plangebiet wird über die Zeppelinstraße erschlossen und ist über diese und die Straße „Am Hubland“ an das überörtliche Verkehrsnetz über die Kreisstraßen 24 und 28 (Am Galgenberg und Kitzinger Straße) an die Bundesstraße B8 angebunden.

Die innerhalb des Plangebiets derzeit vorhandene Stellplatzfläche verfügt bereits über eine Zufahrt, über die die Parkplätze erreichbar sind. Im Zuge der Planung wird die Zufahrt geringfügig nach Westen verschoben, wodurch sich ggf. auch Anpassungen an den öffentlichen Stellplätzen entlang der Zeppelinstraße ergeben.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Haltestelle „Äußeres Hubland“ in rund 100 m Entfernung an die Buslinien 7, 10, 14, 34, 99, 214 und 560 der Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH angebunden. Die Linie 10 bspw. verkehrt wochentags im 7- bis 8 Minuten-takt, samstags im 30 Minutentakt und an Sonn- und Feiertagen im Einstundentakt. In Verbindung mit den weiteren Linien kann die Frequentierung des ÖPNV als sehr hoch eingestuft werden.

Rad- und Fußverkehr

Die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad wird durch den die Zeppelinstraße begleitenden Rad- und Fußweg gewährleistet.

A 4.3.3. Ver- und Entsorgung

Die mediale Erschließung kann über die bestehenden Infrastrukturen in der Zeppelinstraße erfolgen. Unter anderem findet sich hier ein Entwässerungskanal DN 300 (Mischwasserkanal). Anfallendes Schmutzwasser ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Würzburg (EWS) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung sowie nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen abzuleiten.

Die Erschließung mit Wasser, Strom, Telekommunikation und zur Energieversorgung muss sichergestellt bzw. an die vorhandenen Medienkanäle in der Zeppelinstraße angeschlossen werden.

A 4.3.4. Grün- und Freiflächenstruktur

Das Plangebiet liegt gem. dem Regionalplan Region Würzburg (2) am Rand eines regionalen Grünzugs. Diese werden als Ziele der Raumordnung in den Regionalplänen zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festgelegt. Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen des

regionalen Grünzugs beeinträchtigen, sind unzulässig. Die sich aus dem Regionalplan Würzburg (2) ableitbaren Grundsätze und Ziele können Kapitel A 3.1 entnommen werden.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb einer untergeordneten Biotopverbundachse (siehe Biotopverbundkonzept / Grünflächenverbundsystem Stadt Würzburg 2012) und weist in Bezug auf die ökologische Funktion, die Grün- und Freiflächenstruktur sowie die nachhaltige Entwicklung der Stadt Würzburg eine hohe Bedeutung auf. Die untergeordneten Verbundachsen leisten einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung und der damit einhergehenden Grünvernetzung der Stadt Würzburg. In der sich derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanung mit integriertem Landschaftsplan (Neuaufstellung) werden die zuvor genannten Biotopverbundachsen ebenfalls berücksichtigt.

Das Gebiet zeichnet sich durch einen provisorischen, geschotterten Parkplatz, Rasen- und Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen mit naturnahem Charakter und einem Baumbestand unterschiedlicher Ausprägung aus. Als wertbestimmend bzgl. Natur und Landschaft sowie Stadtbild ist der südliche Gebietsrand anzusehen. Dabei sind drei Bereiche zu unterscheiden:

Flächiger Gehölzbestand im Süden

Der südlich im Plangebiet gelegene Gehölzbestand weist aufgrund seiner Biotopfunktion einen hohen Naturschutzwert auf. In Bezug auf die Stadtgestaltung ist der Fläche eine mittlere Bedeutung zuzubilligen, da sie vom öffentlichen Raum nur bedingt einsehbar ist und ihre Wahrnehmung mit dem Vollzug der Planung weiter eingeschränkt wird. Baum- u. Straucharten wie Feldahorn, Spitzahorn, Esche, Kirsche, Weide, Weißdorn, Wildrose, Liguster, Hartriegel, etc. sind innerhalb der Fläche aufzufinden.

Gehölzbestand im Westen

Der Gehölzbestand im Westen erfüllt wichtige Funktionen in der Grüngestaltung, indem er als Grünstruktur und visuelle Trennlinie (Grünzäsur) einen prägenden Einfluss auf das Stadtbild ausübt. Dieser Baumbestand hat einen hohen gestalterischen Wert und einen mittleren naturschutzfachlichen Wert mit charakteristischen Baum- und Straucharten, wie Pyramidenpappel, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Kirsche, Weide, Weißdorn, Eberesche, Wildrose, Liguster, Hartriegel, Holunder, Brombeere, etc.

Randbereiche der Gehölzstrukturen

Die Randbereiche der Gehölzstrukturen tragen durch ihre Vielfalt an Gehölzarten zur optischen Auflockerung und abwechslungsreichen Gestaltung der Grünflächen bei. Nicht heimische Strauch- und Bodendeckerarten sind harmonisch in das Umfeld heimischer Arten integriert. Prägende Arten sind dabei Purpurbeere, Forsythie, Fingerstrauch, Cotoneaster, etc.

A 4.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

A 4.4.1. Planungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet wird gegenwärtig von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 12. Änderung des Bebauungsplans „Äußeres Frauenland“ – Frauenland 04.12 (Anm.: Der Bebauungsplan war ursprünglich wie folgt betitelt: „3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserturm“ – Frauenland 25.3“, siehe Abb. 6) umfasst, der innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Änderungsverfahrens eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (dunkelorange), eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ (gelbe Fläche P1), eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Postsportverein,

Hockey- u. Tennis-Club“ (hellgraue Fläche P2), eine öffentliche Grünfläche (hellgrün) und eine „Grünfläche SO-Gebiet“ (grün-rot schraffiert) festsetzt.



Abbildung 6: 12. Änderung des Bebauungsplanes „Äußeres Frauenland“ – Frauenland 04.12 (Quelle: Stadt Würzburg) und Kennzeichnung gegenständlicher Planungsumgriff mit grauer Strichlinie (Stadt Würzburg: eigene Darstellung)

A 4.4.2. Eigentumsverhältnisse

Die DGS Projektentwicklung GbR ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 2985 und hat die Grundstücke Fl.Nrn. 2982/3 und 2982/4 erworben. Eine Auflassungsvormerkung für diese beiden Grundstücke liegt vor; der grundbuchrechtliche Eigentumsübergang wurde bislang noch nicht vollzogen. Das verbleibende vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasste Grundstück Fl.Nr. 2982 (Teilfläche) ist im Eigentum der Stadt Würzburg.

A 5. Ziele und Zwecke der Planung

A 5.1. Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die bauliche Nachverdichtung einer bereits als Parkplatz genutzten und damit untergenutzten Fläche durch die Ausweisung eines Mischgebiets zur Erweiterung des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes an der Zeppelinstraße um einen Drogeriemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Studierende in direkter räumlicher Nähe zur Universität.

Das Projekt entspricht mit seiner Konzeption grundsätzlich dem bestehenden Zentrenkonzept der Stadt Würzburg aus dem Jahr 2011 und dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Neuaufstellung 2021. Die gegenständliche

Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielen der Einzelhandels- und Siedlungsentwicklung in Würzburg.

Mit der gegenständlichen Bauleitplanung soll eine geordnete und den zuvor aufgeführten Vorgaben entsprechende städtebauliche Entwicklung durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und der räumlichen Zuordnung einzelner Teilbereiche innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die künftige bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im Geltungsbereich vorzubereiten und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes sowie eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten.

Einhergehend mit der städtebaulichen Entwicklung sind die vorhandenen natürlichen wertvollen Elemente und deren ökologischen Funktionen zu erhalten und, soweit möglich zu verbessern und weiterzuentwickeln. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen haben eine lokale Bedeutung für das Kleinklima sowie das Boden-, Wasser- und Artenpotential.

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Westen des Geltungsbereiches werden vollständig erhalten, um die ökologische Qualität der Fläche zu sichern. Zudem soll mit dem Erhalt des Gehölzstreifens und der im Süden des Plangebiets gelegenen baum- und strauchbestandenen Grünfläche der Erhalt und die Entwicklung sowohl des angrenzenden regionalen Grünzugs (siehe Kapitel A 4.3.4) als auch der in der Nähe verlaufenden Biotopverbundachse gesichert werden.

Die im Plangebiet gelegenen Grünstrukturen dienen darüber hinaus zur Abgrenzung der westlich gelegenen und schutzbedürftigen Nutzungen der Kleingartenanlagen sowie der daran westlich angrenzenden Sportanlagen.

Zudem wird durch die grünordnerischen Festsetzungen ein nachhaltiger Grünanteil im Gebiet gewährleistet, der sowohl zur Verbesserung des Mikroklimas als auch zur Förderung der Biodiversität beiträgt.

A 5.2. Planungskonzept



Abbildung 7: Visualisierung (Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG, Würzburg)

Das Planungskonzept für das Vorhaben sieht den Bau eines Drogeriemarktes (dm-Markt) mit 22 Appartements für Studierende in den beiden nach Osten angeordneten

Obergeschossen vor, die über einen Fahrstuhl im Erschließungskern barrierefrei erschlossen werden. Die Stellplätze für den geplanten dm-Drogeriemarkt und die Studierendenappartements sollen auf der östlich angrenzenden Stellplatzfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes nachgewiesen werden, der zu diesem Zweck neu geordnet und strukturiert wird.

Im Geltungsbereich sind derzeit 22 öffentliche Stellplätze, 39 Stellplätze des Hockey- und Tennisclubs und 33 Stellplätze des Postsportvereins baurechtlich nachgewiesen. Diese werden zum Großteil (68 Stellplätze) innerhalb des Geltungsbereichs neu hergestellt und teilweise an anderer Stelle in räumlicher Nähe auf Kosten des Vorhabenträgers neu hergestellt (26 Stellplätze).

Bei dem geplanten Gebäude soll vornehmlich der Baustoff Holz zum Einsatz kommen, der auch durch die Holzfassade optisch wirksam ist. Auf dem Flachdach soll eine Kombination aus Begrünung und einer leistungsstarken Photovoltaik-Anlage realisiert werden.

Die Fassade soll in nördlicher sowie in östlicher Richtung im Bereich des Erdgeschosses teilweise begrünt werden.

Das Plangebiet wird über die Zeppelinstraße erschlossen und verfügt bereits über eine Zufahrt, über welche das aktuell noch als Parkplatz genutzte Areal erreichbar ist. Im Vollzug der Planung ist die Zufahrt geringfügig nach Westen zu verlegen, wodurch sich auch Anpassungen an den öffentlichen Stellplätzen entlang der Zeppelinstraße ergeben. Der geplante dm-Drogeriemarkt wird über die bestehende Stellplatzfläche des tegut-Marktes begehbar sein. Der Eingangsbereich der Studierendenappartements wird sich im südlichen Bereich des Gebäudes befinden.

Das Plangebiet wird derzeit als provisorischer, geschotterter Parkplatz genutzt, der von Rasen- und Wiesenflächen sowie mehr oder weniger naturnahen Gehölzflächen unterschiedlicher Ausprägung, gesäumt ist.

Als wertbestimmend in Bezug auf die Natur sowie auf das Landschafts- und Stadtbild ist der das Plangebiet in südlicher und westlicher Richtung eingrenzende Gehölzstreifen anzusehen. Dieser wird aufgrund seiner Wertigkeit und als freiraumplanerische Zäsur am Übergang des Siedlungsbereichs zu Grünflächen für die Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung vollständig erhalten und im Bereich der zukünftigen Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ der angrenzenden Sportanlagen und der Dauerkleingärten durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.

A 5.3. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist ein wesentliches Element des Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 12 BauGB, in dem vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen werden. Die Planungshoheit obliegt der Stadt, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen.

Vertragspartner der Stadt ist vorliegend die DGS Projektentwicklung GbR. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzen und die Durchführung des vereinbarten Vorhabens sicherstellen sollen, sind wie folgt:

- Durchführung des Vorhabens

- Durchführung der vereinbarten Erschließungsmaßnahmen durch Wiederherstellung und Neuordnung der durch das Vorhaben entfallenden öffentlichen Stellplätze und bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die angrenzenden Sport- und Freizeitnutzungen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Einhaltung und Nachweis von Fäll- und Rodungszeiten nach Bundesnaturschutzgesetz § 39 Abs. 5, insektenfreundliche Außenbeleuchtung nach Bayerischem Naturschutzgesetz Art. 11a, Verhinderung von Vogelschlag an Gebäuden)
- Nachweis zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und des Schutzes der Bäume und Vegetationsflächen während der Bauzeit sowie Nachweis der Begrünungsmaßnahmen sowie deren Anwuchserfolgs
- Umsetzung einer Fassadengestaltung in hellen Farben
- Verpflichtung zur Nutzung von Sonnenenergie
- Festlegung eines Energie- und Baustandards
- Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität über die gesetzlichen Vorgaben hinaus
- Übernahme der Planungskosten

A 6. Planungsbezogene Gutachten

A 6.1. Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Zeppelinstraße erstellt (siehe Anlage 3: BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Zeppelinstraße in 97074 Würzburg-Frauenland, Erfurt, 19. Oktober 2020).

Aufgaben dieser Untersuchung war es, aufzuzeigen, inwieweit von dem Projektvorhaben Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Würzburg oder in anderen Gemeinden anzunehmen sind. Die Untersuchung liegt den Planunterlagen als eigenständiges Gutachten (Anlage 3) bei.

Aus dem Gutachten geht zusammenfassend hervor, dass

- der Drogeriemarkt in seiner Konfiguration von 752 m²¹ Verkaufsfläche im Segment Drogeriewaren in seinem Einzugsgebiet einen Marktanteil von maximal rd. 23 % erzielen kann (...),
- der Umsatz des Drogeriemarktes unter Einbezug von Streuumsätzen bei ca. 4,1 Mio. EUR liegen wird, so dass mit einer Flächenleistung von ca. 5.500 EUR/m² ein branchenüblicher Raumleistungswert erreicht wird,
- nach dem Hinzutreten des angefragten Drogeriemarkts sich eine sehr gute Angebotsstruktur für den Bezirk Frauenland ausbilden wird, da die bestehenden Märkte und der geplante Drogeriemarkt jeweils räumlich voneinander getrennt liegen und den Siedlungsbezirk relativ gleichmäßig abdecken,
- der Umsatz des Drogeriemarktes naturgemäß aus Verlagerungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Drogeriewarenanbietern aus dem räumlichen Umfeld des

¹ Anmerkung: Die voraussichtliche Verkaufsfläche hat sich im Vergleich zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung auf ca. 800 m² erhöht. Von negativen Auswirkungen, oder Aussagen, die den unter Kapitel A 6.1 aufgeführten Inhalten widersprechen, ist nicht auszugehen.

Marktstandortes rekrutiert wird und die prognostizierten Umsatzverluste über alle Drogeriewarenanbieter in dem Einzugsgebiet hinweg bei durchschnittlich rd. 3 % liegen,

- lediglich für die beiden in Frauenland befindlichen Märkte von Rossmann und dm erhöhte Umsatzzumlenkungsquoten zu erwarten sind, die jedoch nicht zu relevanten wirtschaftlichen Einbußen und Aufgabe der benannten Märkte führen werden,
- eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Hubland auszuschließen ist, was sich neben dem „verträglichen“ Umsatzabzug für den hier befindlichen Rossmann-Markt, die drei Lebensmittelmärkte und die Apotheke, insbesondere aus der hohen Stabilität und Leistungsfähigkeit dieses Nahversorgungszentrums ableitet,
- mit der Drogeriemarktansiedlung kein vorhabeninduzierter Abbau von verbraucher-naher Versorgung einhergeht, da eine Absiedelung des zweiten Drogeriemarktes im Frauenland aufgrund der von dm erteilten Bestandsgarantie auszuschließen ist,
- die Umsatzverluste in dem überörtlichen Einzugsgebiet für die Anbieter von Drogeriewaren (Lebensmittelmärkte, Apotheken) sehr niedrig liegen und nicht zu einer Betriebsaufgabe führen werden,
- die Auswirkungen der Drogeriemarktansiedlung auf umliegende Anbieter sich relativieren werden, da durch zahlreiche Quartiersentwicklungen im Bezirk Frauenland mit einem deutlichen Bevölkerungsanstieg zu rechnen ist und
- sich ein Teil der Erlöse des geplanten Drogeriemarktes – wie bei dem nebenliegenden tegut-Markt – aus Streuumsätzen ergeben wird. Diese resultieren aus der räumlichen Nähe des Planstandortes zu dem östlich liegenden Universitätsgelände. Die zu erwartenden Streuumsätze (durch Studierende und Mitarbeiter der Universität ausgelöst) und auch die verstärkte Kaufkraftbindung vor Ort werden für Drogeriewarenanbieter außerhalb des Einzugsgebietes nicht zu schädlichen Auswirkungen führen, was aus der breiten räumlichen Streuung der Umsatzverluste über zahlreiche Anbieter und auch der geringen einzelbetrieblichen Höhe resultiert. Insbesondere ist eine Schädigung der Würzburger Einkaufsinnenstadt bzw. der hier befindlichen Drogeriewarenanbieter auszuschließen.

Detaillierte Ausführungen zu den voraussichtlichen Auswirkungen sind in den Kapiteln A 9 und C 1.1 dargelegt.

A 6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die europarechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen des folgenden Fachgutachtens untersucht: Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, 14. Änderung Bebauungsplan „Äußeres Frauenland“ DM Markt und Wohnen Zeppelinstraße, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens sowie die Bewertung der Auswirkungen der Planung sind in Anlage 1 sowie in Kapitel B 2.6 im Umweltbericht dargelegt.

A 6.3. Immissionsschutz

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Bezug auf die zu erwartenden Schallimmissionen des Drogeriemarktes sowie des öffentlichen Verkehrs auf die schützenswerte Nutzung innerhalb des Plangebiets (Studierendenwohnen) sowie außerhalb des Plangebiets (Kleingartenanlagen) wurden im Rahmen des folgenden Fachgutachtens untersucht: Sachverständigenbüro Tasch GmbH & Co. KG, Stadt Würzburg, Bebauungsplan „Frauenland 04.14“, 14. Änderung des Bebauungsplans, Schallimmissionsschutz, Würzburg 19.05.2025. Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens sowie die Bewertung der Auswirkungen der Planung sind in Anlage 3 sowie in Kapitel B 2.9.2 im Umweltbericht dargelegt.

A 7. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

A 7.1. Vorhabenbezogene Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird sichergestellt, dass Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, unzulässig sind. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB können diese jedoch durch Änderung des Durchführungsvertrags oder durch Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Bebauungsplans bedarf. Die zukünftigen Nutzungen dürfen den Regelungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Demnach bietet die Festsetzung im Falle einer Nutzungsänderung einen größeren Entwicklungsspielraum.

A 7.2. Art der baulichen Nutzung

Die bislang untergenutzten Grundstücke im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans sollen auf den bislang als Parkplatz genutzten Flächen mit einem gemischt genutzten Gebäude mit einem Drogeriemarkt und Wohnungen für Studierende nachverdichtet werden. Damit soll der Nahversorgungsstandort an der Zeppelinstraße mit einem Lebensmittel- und Getränkemarkt um einen Drogeriemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche ergänzt werden. In den beiden möglichen Obergeschossen soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan einer studentischen Wohnnutzung dienen soll. Deshalb wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die im Mischgebiet gemäß BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden ausgeschlossen, da sich der Standort aufgrund seiner Größe, Lage und dem Übergang in die sich anschließende Kleingartenanlage und die geplanten Wohnnutzungen auf dem relativ eng begrenzten Areal aus städtebaulicher Sicht nicht für diese Nutzungen eignet und die genannten Nutzungen zu negativen Auswirkungen durch Verkehr, Emissionen, Lärm, etc. führen können.

A 7.3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiete werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, die den Orientierungswerten eines Mischgebiets gemäß § 17 BauNVO entsprechen. Damit wird gewährleistet, dass die vorhandenen Flächenpotenziale möglichst effizient und boden- bzw. ressourcenschonend ausgenutzt werden, andererseits aber auch ausreichend Grundstücksflächen für eine angemessene Begrünung und zum Schutz des Bodens freigehalten werden.

Über die Festsetzung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird zusammen mit den Baugrenzen, der Grundflächen- und Geschossflächenzahl die maximale Kubatur eines möglichen Gebäudes definiert. Entlang der Zeppelinstraße sind zur Ausbildung einer klaren städtebaulichen Einfassung **in einer Tiefe von mindestens 10 m, gemessen ab der Baugrenze entlang der Zeppelinstraße**, mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten. Im Mischgebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 291 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt, um einen eindeutigen Höhenbezug zu gewährleisten und die mögliche Gebäudehöhe auf ein städtebaulich verträgliches Maß mit ca. 12 m Höhe zu begrenzen.

A 7.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen wird die zukünftig geplante Bebauung räumlich verankert. Zusammen mit der festgesetzten offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird damit entlang der Zeppelinstraße bzw. im Norden des Plangebietes eine dem Standort angepasste und verträglich dimensionierte Bebauung vorbereitet und ermöglicht. Mit der Anordnung der bebaubaren Fläche im Norden des Plangebietes wird eine klar ablesbare städtebauliche Struktur entlang der Zeppelinstraße geschaffen und in Bezug auf das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben dem Repräsentationsbedürfnis des geplanten Drogeriemarktes Rechnung getragen.

A 7.5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs sind Stellplätze im Mischgebiet nur innerhalb der gemäß Planeintrag „St“ festgesetzten Flächen im Osten des Plangebietes zulässig. Neben der Erzeugung eines räumlichen Zusammenhangs mit der bestehenden Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes, kann mit der Anordnung des ruhenden Verkehrs zudem die Qualität der Grün- und Freiflächen im Plangebiet geordnet und gesichert werden.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der gemäß Planeintrag „NA“ festgesetzten Fläche im Norden zulässig, um diese räumlich möglichst in die Bebauung zu integrieren oder direkt an diese anzubinden. In dieser Fläche soll gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ein Mülltonnen-Stellplatz für die geplante Bebauung geschaffen werden.

A 7.6. Flächen mit besonderem Nutzungszweck – Festlegung Einfahrt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich derzeit ca. 22 öffentliche Stellplätze, 39 Stellplätze des Hockey- und Tennisclubs und 33 Stellplätze des Postsportvereins. Diese werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weitgehend im Geltungsbereich neu hergestellt und teilweise im näheren Umfeld auf Kosten des Vorhabenträgers realisiert und nachgewiesen.

Zur Sicherung und Neuordnung dieser auch künftig am Standort verbleibenden privaten Stellplätze wird östlich des Mischgebietes eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten“ festgesetzt.

A 7.7. Verkehrsflächen / Festlegung Einfahrtsbereich

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten“ erhält zudem im Norden eine geregelte und klar definierte Anbindung an die Zeppelinstraße, wofür ein Einfahrtsbereich festgesetzt wird. Dieser Bereich stellt sich aus verkehrlicher Sicht als der geeignete und folgerichtige Standort der Zufahrt dar.

Die entlang der Zeppelinstraße verlaufende Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft entlang der Grundstücksgrenze, die zugleich auch die Straßenbegrenzung darstellt.

A 7.8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Nachdem das gegenständliche Plangebiet durch den bestehenden Verkehrsweg Zepelinstraße vorbelastet ist, können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, insbesondere an den straßenzugewandten Gebäudeseiten, nicht eingehalten werden. Daher werden bei der Bewertung der Lärmimmissionen im Plangebiet im Rahmen des Abwägungsspielraums auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete herangezogen. Diese betragen 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Für die Stadt Würzburg ist ein angemessener Schallschutz der Bewohner unabhängig von der Gebietsart ein wichtiges Anliegen. Daher sieht die Stadt Würzburg dann gesunde Wohnverhältnisse gegeben, wenn zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für gemischt genutzte Gebiete eingehalten oder geeignete Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitung dieser Werte vorgesehen werden.

Zudem ist das Plangebiet durch bestehende Gewerbelärmimmissionen (tegut-Markt inkl. Getränkemarkt) vorbelastet. Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit eines weiteren Gewerbebetriebs (Drogeriemarkt) begründet, wodurch zusätzliche Lärmemittenten entstehen. Durch die ebenfalls innerhalb des Plangebiets zulässige Wohnnutzung (Studierendenappartements) entstehen schutzbedürftige Nutzungen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (Tag 60 dB(A), Nacht 45 dB(A)) werden aufgrund der geplanten Nutzung in Verbindung mit den bestehenden Vorbelastungen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Tageszeitraum überschritten.

Folgende Schutzziele sind bei der Entwicklung des Plangebietes zu berücksichtigen:

- Vermeidung einer Gesundheitsgefahr, insbesondere für Wohnnutzungen und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen, wie. z.B. Kranken- oder Pflegeeinrichtungen, Schulen, etc.
- Ungestörte Kommunikation am Tag sowohl innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume als auch auf Flächen im Freien außerhalb von Gebäuden, z.B. Terrassen, Balkone, etc.
- Ungestörter Schlaf in der Nacht

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurde für das vorliegende, mit Schalleinträgen vorbelastete Plangebiet ein umfassendes Schallschutzkonzept entwickelt. Dieses wird mit den Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen (Textliche Festsetzungen Ziff. 3.6.1.1 – 3.6.2.1) planungsrechtlich gesichert.

1. Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM V1)

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 auszubilden. Alle Außenbauteile sind so zu dimensionieren, dass in den Räumen keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Bei diesen baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der

Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster, Wände und Dächer. Für die am Tag genutzten Räume, wie z.B. Wohnzimmer, Esszimmer und Wohnküche ist eine kurzzeitige Stoßlüftung bei geöffnetem Fenster auch an den Fassaden zumutbar, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Der gegenständlichen Festsetzung zum Schallschutz der Außenbauteile wurde auf Basis der vorliegenden Schallimmissionsprognose (vgl. Anlage 3) der höchste Außenlärmpegel im Plangebiet (Worst-case-Betrachtung) zugrunde gelegt. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei einem entsprechenden schallschutztechnischen Nachweis hiervon abgewichen werden.

2. Schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM V2)

Für die am Tag genutzten Räume, wie z.B. Wohnzimmer, Esszimmer und Wohnküche ist eine kurzzeitige Stoßlüftung bei geöffnetem Fenster auch an den Fassaden möglich und schalltechnisch verträglich, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Zur Gewährleistung des Schutzziels eines ungestörten Schlafs in der Nacht wird als Schallschutzmaßnahme festgesetzt, für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine schallgedämmte Lüftung ab Überschreiten des nächtlichen Orientierungswerts für Mischgebiete von 50 dB(A) zu realisieren. Hierdurch wird den künftigen Bewohnern ein ungestörter Schlaf bei geschlossenem Fenster mit ausreichender Belüftung ermöglicht. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung bei geschlossenem Fenster muss die Nennlüftung gem. den Anforderungen DIN 1946-6:2019-12 gewährleistet werden.

Die Lüftung der schutzbedürftigen Räume am Tag kann durch Stoßlüftung über das Öffnen der Fenster erfolgen.

Um die Pegelminderung aufgrund der Eigenabschirmung der künftigen Bebauung im Plangebiet berücksichtigen zu können, kann bei entsprechendem Nachweis, dass in der Nacht der Beurteilungspegel des Verkehrslärms den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, vom Einbau einer schallgedämmten Lüftung abgesehen werden.

3. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahmen SM V3 + SM V4)

Bei einem Beurteilungspegel, der am Tag den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von am Tag 64 dB(A) überschreitet und den Wert von 70 dB(A) nicht überschreitet, ist aus Sicht der Stadt Würzburg die Bewältigung der Geräuscheinwirkungen durch die schalltechnische Ausbildung der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume und den Einbau einer schallgedämmten Lüftung alleine nicht mehr zu gewährleisten. Hierbei wird sich am Urteil des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG 4 A 18.04 vom 17.03.2005 orientiert. Darin stellt das BVerwG fest, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall dann gewahrt sind, wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete eingehalten werden. Diese Einschätzung begründet das BVerwG damit, dass in einem Dorf- und Mischgebiet eine Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist.

Daher werden bei Überschreiten des Immissionsgrenzwerts von 64 dB(A) weitergehende Maßnahmen erforderlich. Ein angemessener Schallschutz sollte, soweit

möglich, dadurch erreicht werden, dass an den betroffenen Fassaden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen, von Gruppen- und Ruheräumen in Kitas sowie von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen nur dann zulässig sind, wenn der jeweilige schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der der genannte Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Ist dies aufgrund des Zuschnitts des Baufelds nicht möglich, sind vor mindestens einem zu öffnenden Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit erforderlich, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Wintergarten, Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahme SM V3).

Diese Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) nicht überschreitet.

Bei einem Beurteilungspegel, der nur in der Nacht den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 54 dB(A) überschreitet und den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet, sind die Schallschutzmaßnahmen nur für zum Schlafen genutzte schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Bettenräume von Pflegeeinrichtungen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben erforderlich (Schallschutzmaßnahme SM V4). Die Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit sind so zu dimensionieren, dass vor dem zu öffnenden Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Aufgrund der vorliegenden Überschreitung des nächtlichen Immissionsgrenzwerts für Mischgebiete sind die schalltechnische Ausbildung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und der Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume an den betroffenen Fassaden aus Sicht der Stadt Würzburg alleine keine ausreichenden Schallschutzmaßnahmen. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur Grundrissorientierung festgesetzt. Demnach sind schutzbedürftige Räume an den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für Mischgebiete betroffenen Fassaden nur zulässig, wenn der betroffene Raum über ein Fenster verfügt, das nicht an einer Fassade liegt, an der der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete überschritten wird. Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, kann der ungestörte Schlaf in der Nacht durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit gewährleistet werden. Beispielsweise sind vorgehängte Glasfassaden, verglaste Loggien, Prallscheiben oder andere bauliche Maßnahmen umzusetzen, um in der Nacht einen Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor dem zu öffnenden Fenster von 50 dB(A) nicht zu überschreiten. Die Schallschutzmaßnahmen dürfen aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Um die Pegelminderung aufgrund der Eigenabschirmung der künftigen Bebauung im Plangebiet berücksichtigen zu können, kann bei entsprechendem Nachweis, dass in der Nacht der Beurteilungspegel des Verkehrslärms den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet, von dieser Schallschutzmaßnahme abgesehen werden. Da die Maßnahme dem Schutz vor Verkehrslärm und nicht vor Anlagenlärm dient, darf die bauliche Schallschutzmaßnahme aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

4. Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM V5)

Für eine qualitätsvolle Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche von schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohnen) wie Terrassen, Balkone, Loggien, ist ein angemessener Schallschutz am Tag erforderlich. In der Nacht sind die Außenwohnbereiche nicht schutzbedürftig.

Hinsichtlich der zumutbaren Geräuschbelastung auf Außenwohnbereichen gibt es keine zwingenden Vorgaben. Daher orientiert sich die Stadt Würzburg am Urteil des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG 4 A 1075.04 vom 16.03.2006 zum Flughafen Schönefeld. In dieser Entscheidung hat das BVerwG einen Beurteilungspegel von 62 dB(A) als für die Nutzung von Außenwohnbereichen zumutbar definiert. Der Beurteilungspegel auf einem Balkon oder einer Terrasse in einer Entfernung von ca. 2 m vor der Gebäudefassade von 62 dB(A) entspricht aufgrund der Reflexionen an der Hauswand einem Beurteilungspegel unmittelbar an der Fassade von 60 dB(A). Daher sind an Außenwänden mit einem Beurteilungspegel am Tag von mehr als 60 dB(A) Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf, da es sich um Verkehrslärm handelt, aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Durch die Maßnahme wird sichergestellt, dass auch an den zum Teil hochbelasteten Außenwänden der künftigen Gebäude gesunde Wohnverhältnisse ebenso auf den Außenwohnbereichen der Wohnungen gewährleistet sind.

Vorgaben für die erforderlichen schalltechnischen Berechnungen auf Ebene der Baugenehmigung

Für einen Teil der Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge des Bauantragsverfahrens bautechnische Nachweise unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung durchzuführen.

Für diese Berechnungen wird dezidiert geregelt, welche Arten von Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden dürfen. Durch diese Vorgaben wird sichergestellt, dass zur Vermeidung gesundheitsgefährdender Belastungen nur nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden dürfen, wie z.B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

5. Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM G1 gegen Gewerbelärm)

Aufgrund der hohen Lärmeinträge durch Gewerbelärm von Osten aufgrund des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkts sind bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von Gebäuden insbesondere an den Außenwänden, welche in Richtung des bestehenden tegut-Marktes orientiert sind, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig. Alternativ können auch öffentbare Fenster in Kombination mit Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die vom Nutzer nicht veränderbar sind, wie z.B. Gebäudevorsprünge, -einschnitte oder feststehende Bauteile, zur Anwendung gelangen, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die getroffenen

Maßnahmen die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm eingehalten werden können.

Die Schallschutzmaßnahme SM G1 zielt darauf an, an den maßgeblichen Immissionsorten der Gebäude innerhalb des Plangebiets die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten.

A 7.9. Grünordnungsplanung

A 7.9.1. Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Gebietseingrünung

Westlich und südlich des Geltungsbereiches schließt sich die Kleingartenanlage „Wasserturm“ an. Der Grenzbereich zur Kleingartenanlage ist mit Sträuchern und Bäumen bewachsen und als wertbestimmend für die Einbindung in Natur, Landschaft sowie das Stadtbild anzusehen (vgl. Kapitel A 4.3.4. Grün- und Freiflächenstruktur).

Dieser grünräumlich wertvolle Gehölzstreifen, welcher das Plangebiet von der westlich gelegenen Kleingartenanlage abgrenzt, soll auch künftig u.a. aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, des Artenschutzes sowie zur Eingriffsminimierung erhalten werden. Daher erfolgt im Grenzbereich im Westen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ i.V.m. mit einer überlagernden zeichnerischen Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ schafft auch eine grünräumliche Zäsur zwischen dem Nahversorgungsstandort an der Zeppelinstraße sowie den Flächen für eine Freizeit- und Erholungsnutzung westlich des Geltungsbereiches mit einer Kleingartenanlage sowie Sportflächen.

A 7.9.2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An das Planungsgebiet schließt im Norden die Kleingartenanlage „Hubland“ sowie im Süden und Westen Kleingartenanlage „Wasserturm“ an. Deren Randeinsäumungen sind wertbestimmend für die örtliche Natur und das Landschaftsbild. Aufgrund der Wertigkeit des Gehölzbestandes im Planungsgebiet, der Fortsetzung angrenzender Vegetationsstrukturen sowie dessen Bedeutung für die Biotopvernetzung, den Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild wird dieser zum Erhalt festgesetzt. Der Gehölzstreifen erstreckt sich dabei über die komplette öffentliche Grünfläche sowie den südlichen Teil des Mischgebiets. Damit setzt sich die Gebietseingrünung der öffentlichen Grünfläche im Westen räumlich auf dem südlichen Vorhabengrundstück fort.

Abgängige, zu erhaltende Bepflanzungen sind zur Sicherstellung einer dauerhaften Be- und Durchgrünung durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen. Dabei ist eine Abweichung um bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort zulässig. Dies trägt zur Flexibilität im Vollzug der ggf. erforderlich werdenden Maßnahmen bei.

A 7.9.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsunabhängige Flächen oder Maßnahmen

Um die ebenerdige Passierbarkeit von bodenlebenden Tieren zu gewährleisten, sind Einfriedungen als durchlässige Zäune sowie als Hecken mit Gehölzen in sockelloser Bauweise zu errichten und müssen mindestens eine Bodenfreiheit von 10 cm aufweisen. Dies trägt dazu bei, die ökologische Durchgängigkeit voneinander angrenzenden Lebensräumen mit den notwendigen Vernetzungs- und Ausbreitungsmöglichkeiten für Tiere wie Kleinsäuger (z.B. Igel) und Amphibien (z.B. Erdkröte) zu gewährleisten. Die offene Gestaltung ermöglicht somit auch die Aufrechterhaltung von notwendigen

Wanderungskorridoren, verhindert eine „Fallenwirkung“ abgeschotteter Straßenräume und erweitert den potenziellen Raum für Nahrungssuche und Versteckmöglichkeiten.

A 7.9.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Neupflanzung von Bäumen, zu begrünenden Flächenanteile, die Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Maßgaben zur Artenauswahl und zu Pflanzqualitäten dienen der Verbesserung der Umfeldqualität, der grünräumlichen Gliederung der Bauflächen, der Förderung des Kleinklimas und der Einbindung der Freianlagen in die umgebende Landschaft. Hierdurch kann die Aufenthaltsqualität im Freiraum, gerade auch im räumlichen Übergang zur Kleingartensiedlung im Westen und Süden, gesteigert und eine hochwertige städtebauliche Entwicklung gefördert werden.

Baumstandorte

Die zeichnerisch definierten Baumstandorte werden mit Standortbindung festgesetzt, um die geplante Bebauung insbesondere nach Westen und Süden zu den Parkplatzflächen einfassen und einen möglichst harmonischen Übergang gestalten zu können. Um im Zuge der Bauausführung dennoch genügend Flexibilität zu haben, darf der jeweilige Standort um bis zu max. 5 Meter vom Plansymbol abweichen. Die Maßgaben zu ausreichend dimensionierten Pflanzgruben sichern eine dauerhafte Entwicklung dieser Stadtbäume.

Begrünung von befestigten Flächen

Da die Vitalität und Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen wesentlich von der Größe der bodenoffenen Baumscheiben sowie von der Qualität und dem Volumen des durchwurzelbaren Raums abhängen, sind für eine nachhaltige Entwicklung und Funktion der Bäume spezifische Standortanforderungen notwendig. Offene Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 6 m² ermöglichen die Zufuhr von Wasser, Luft und Nährstoffen. Ergänzend dazu gewährleistet ein Pflanzgrubenvolumen von mindestens 18 m³ mit geeignetem durchwurzelbarem Substrat optimale Bedingungen für das Wurzelwachstum und die langfristige Standfestigkeit. Mit den Anforderungen an Pflanzgruben (Größe der Baumscheibe und Mindestvolumen der Pflanzgrube) für Bäume im Bereich von befestigten Flächen wird nicht nur die dauerhafte Vitalität der zu pflanzenden Bäume sichergestellt, sondern auch deren Fähigkeit, langfristig wichtige ökologische und klimatische Funktionen im urbanen Raum zu erfüllen.

Die Gestaltung der Baumscheiben als Rasenflächen oder mit flächendeckender Staudenbepflanzung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, fördert die Bodenstruktur, schützt vor Erosion und unterstützt die Regenwasserversickerung. Die Verpflichtung zu gleichartigen Ersatzpflanzungen bei Abgang stellt sicher, dass die ökologischen und gestalterischen Funktionen der Bäume dauerhaft erhalten bleiben.

Begrünung der Baugrundstücke - zu begrünende Flächenanteile

Die unbebauten Flächen, welche nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Hierdurch soll u.a. ein Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Verbesserung des Lokalklimas sowie zur optisch ansprechenden Gestaltung der Flächen geleistet werden. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen, in einer Breite von max. 30 cm (z.B. als Wartungsweg) sind von dieser Begrünungspflicht allerdings aus bautechnischen Gründen ausgenommen.

Dachbegrünung extensiv

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der Förderung einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Stadtentwicklung. Die Begrünung der Dächer trägt lokalklimatisch zur Reduzierung von Hitzeinseln bei und verbessert die Luftqualität. Die Extensivbegrünung fördert die Artenvielfalt im urbanen Raum. Begrünte Dächer leisten zudem einen Beitrag zur Regenwasserretention und tragen zu einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung bei.

Um jedoch Dachflächen effizient zu nutzen und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind zur Förderung regenerativer Energien auch Photovoltaik- und solarthermische Anlagen in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Die beiden Nutzungen ergänzen sich, als dass die Verschattung der Dachbegrünung durch diese Anlagen einen besseren Verdunstungsschutz bietet und der Austrocknung der Pflanzen durch zu starke Sonneneinstrahlung entgegenwirkt. Gleichzeitig bewirkt so die Dachbegrünung wiederum eine Kühlung der Solarelemente und verbessert dadurch deren Effizienz.

Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Wandabschnitten trägt wesentlich zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbilds bei. Die Pflanzen können zu einem natürlichen Sonnenschutz und zur Reduzierung der Aufheizung beitragen. Sie filtern Schadstoffe aus der Luft, verbessern somit die Luftqualität und bieten Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Kleintiere (Artenvielfalt). Die festgelegten Mindestanforderungen an die Begrünung stellen sicher, dass eine nachhaltige und dauerhafte Begrünung gewährleistet wird.

Artenauswahl und Pflanzqualitäten

Die Festsetzung für die Verwendung standortgerechter, windresistenter und hitze- sowie trockenheitstoleranter Gehölzarten sowie die definierten Pflanzqualitäten tragen langfristig zur Gesundheit und Widerstandsfähigkeit der Bäume im städtischen Umfeld und zu einer dauerhaften Begrünung bei.

A 7.10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß den Vorgaben der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden geringe Eingriffe im Gebiet vollständig ausgeglichen. Dies kann durch eine Aufwertung und durch eine Verbreiterung der vorhandenen Grünflächen erreicht werden. Weitere Begrünungsmaßnahmen, insbesondere Dachbegrünung, tragen zu einer Verbesserung bei und können als Aufwertung anerkannt werden.

Die detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist Kapitel B 4.1 des Umweltberichts zu entnehmen.

A 7.11. Örtliche Bauvorschriften

A 7.11.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Grundsätzlich sind im Mischgebiet Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszubilden. Damit wird das charakteristische Ortsbild im räumlichen Umfeld gewahrt, als dass die räumlich prägende Bebauung des Nahversorgungsstandorts Zeppelinstraße sowie der angrenzenden Flächen des Universitätscampus Hubland Süd überwiegend mit Flachdächern versehen sind.

Auf maximal 30 % der Bruttogrundfläche der Dächer sind herausragende untergeordnete Bauteile zulässig. Um technische Anlagen, z. B. für Lüftungstechnik, aber auch

Fluchtwege und Belichtungsflächen, auf den Dächern zu ermöglichen, werden diese mit einer Bauteilhöhe von bis zu 2,0 m (gemessen ab der Oberkante der Dachabdichtung) zugelassen, soweit diese um ihre Bauteilhöhe von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Überschreitungen dieser Höhenbegrenzung können aufgrund von feuertechnischen Anforderungen ausnahmsweise zugelassen werden. Der zuvor genannte Mindestabstand gewährleistet, dass überhöhte Anlagen vom öffentlichen Raum nicht oder kaum einsehbar sind und das städtebauliche Bild nicht wesentlich stören.

Werden die solarthermischen Anlagen und Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung kombiniert, sind diese zur Förderung regenerativer Energien auf der gesamten Dachfläche zulässig. Die Nutzung regenerativer Energien dient der nachhaltigen Energie- bzw. Wärmeversorgung des Gebiets im Sinne der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Mischgebiet nur an den nach Norden und Osten ausgerichteten Fassaden zulässig. Sie orientieren sich damit sinnvollerweise zur Zeppelinstraße und in Richtung der bestehenden Parkieranlagen, von wo sie werbewirksam und adressbildend wahrnehmbar sind. Störende Wirkungen in Richtung der westlich und südlich angrenzenden Kleingartenanlagen sowie dem westlich im Plangebiet gelegenen Gehölzstreifen, sollen damit zusätzlich ausgeschlossen werden.

Aus gestalterischen und optischen Gründen sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen unzulässig. Damit soll ein zu massives und dominierendes Erscheinungsbild vermieden und ein Beitrag zu einem möglichst harmonischen Ortsbild geleistet werden. Werbeanlagen dürfen daher auch die Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind aufgrund ihrer erhöhten Störwirkung für die Fauna, den fließenden Verkehr und der angrenzenden Erholungsflächen mit Kleingärten ebenfalls nicht zulässig.

Einfriedungen

Der Ausschluss von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Zeppelinstraße) und zur öffentlichen Grünfläche fördert ein offenes und zugängliches Stadtbild.

Die festgesetzte Bauweise der Einfriedungen aus Stahl und Holz in einer einheitlich vertikalen oder horizontalen Gliederung sowie die Höhenbeschränkung bis zu einer Höhe von 1,20 m in den anderen zulässigen Bereichen ermöglichen es, dass ein harmonisches Einfügen in die angrenzenden Grün- und Kleingartenflächen sichergestellt wird.

A 8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	4.649	100
Mischgebiet	2.137	46
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten“	1.624	35
Öffentliche Grünfläche	889	19

Tabelle 1: Flächenbilanz

A 9. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans wird mit dem städtebaulichen Konzept sowie den getroffenen Festsetzungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zur Schaffung zeitgemäßen und bezahlbaren (studentischen) Wohnraums, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen. In direkter Nähe zum Universitätscampus Hubland entstehen neue Wohnungen, die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplans als Studierendenapartments ausgestaltet werden sollen.

Der solitäre Nahversorgungsstandort an der Zeppelinstraße wird durch das Vorhaben, im Erdgeschoss des Mischgebiets einen Drogeriemarkt von ca. 800 m² Verkaufsfläche zu etablieren, sinnvoll ergänzt. Damit kann die verbrauchernahe Versorgung für Bereiche des oberen Frauenlands sowie des Universitätscampus Hubland Süd verbessert werden. Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich am Hubland Center in der Rottendorfer Straße sind nicht zu befürchten, als dass dessen Einzugsbereich mit dem neuen Stadtteil Hubland, dem angrenzenden Frauenland sowie Teilen Gerbrunn kaum tangiert wird. Die Ergänzung mit einer gewerblichen Nutzung trägt ebenso zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

Die im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde die Verkaufsfläche für den geplanten Drogeriemarkt von ca. 750 m² zur Einleitung des Vorhaben- und Erschließungsplans auf 800 m² in gegenständlichen Planentwurf angepasst. Diese Vergrößerung der Verkaufsfläche geht nicht mit einer Sortimentsausweitung einher, sondern dient einer benutzerfreundlichen, übersichtlichen und möglichst barrierefreien Zugänglichkeit und Präsentation der Waren.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Zeppelinstraße erstellt. Aufgabe dieser Untersuchung war es zu ermitteln, inwieweit durch das Projektvorhaben Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Würzburg oder in anderen Gemeinden anzunehmen sind. Einflussfaktoren auf den Einzelhandel, wie die Nachwirkungen aus der Corona-Pandemie, aktuelle globale Krisen, Fachkräftemangel oder auch der Online-Handel, sind dabei im Segment des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels kaum von Relevanz.

Aus dem Gutachten geht zusammenfassend hervor, dass sich nach Ergänzung eines zusätzlichen Drogeriemarkts am Standort in der Zeppelinstraße eine sehr gute Angebotsstruktur für den Bezirk Frauenland ausbilden wird, da die bestehenden Märkte und der geplante Drogeriemarkt jeweils räumlich voneinander getrennt liegen und den Siedlungsbereich relativ gleichmäßig und ohne Überlagerungen abdecken. Lediglich für die beiden im Frauenland befindlichen Märkte von Rossmann und dm sind zwar erhöhte Umsatzumlenkungsquoten zu erwarten, die jedoch auch aufgrund unterschiedlicher Einzugsbereiche nicht zu einer erheblich negativen Beeinflussung der benannten Märkte führen werden. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Hubland Center ist auszuschließen, da sich die direkt benachbarten Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote komplementär ergänzen. Die rechnerisch höchsten prognostizierten Umsatzverluste hat der dm-Markt in der Erthalstraße mit ca. 14% hinzunehmen, so dass mit negativen Auswirkungen zu rechnen wäre. Aufgrund der wohnsiedlungsintegrierten Lage, des Fehlens von Stellplätzen und des Fokus dieses dm-Marktes auf die direkt umliegende Quartiersversorgung, wird die direkte Konkurrenz zu dem neu geplanten Drogeriemarkt in der Zeppelinstraße eher als gering eingeschätzt. Auch für andere Drogeriewarenanbieter in sonstigen Lagen des Stadtbezirks Frauenland sind nur geringe Umsatzumverteilungen (ca. 4%) und damit keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan Region Würzburg geht hervor, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden sollen. Die Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten soll hinter den Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder mindergenutzten Gebieten im Innenbereich und einer angemessenen Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten zurückgestellt werden. Dabei soll der bestehende Mangel an Wohnraum für Haushalte, die sich am freien Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können, abgebaut werden. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben, indem das derzeit mindergenutzte Areal maßvoll einer gemischt baulichen Nutzung mit Wohnungen und einem Drogeriemarkt zugeführt werden kann.

In das Plangebiet sind auch Flächen der Stadt Würzburg einbezogen, die aufgrund des geplanten Vorhabens in Folge ebenso einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 2982 und 2982/3 befinden sich bislang die Stellplätze für die angrenzenden Sportvereine und Kleingartenanlagen. Die Stellplatzsituation ist bislang ungeordnet.

Durch das gegenständliche Vorhaben erfolgt nun auf dem Grundstück Fl.Nr. 2982 der Stadt Würzburg auch eine geordnete Herstellung der Stellplätze sowie eine Sicherung des für Flora und Fauna wertvollen Gehölzstreifens im Westen. Die Fläche wird im Bereich der geplanten Stellplätze als Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten“ festgesetzt und stellt zukünftig 68 Stellplätze bereit. Der Gehölzstreifen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ zum Erhalt festgesetzt; ein Eingriff in diesen erfolgt durch die Planung nicht.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Verkehrswege, Sportanlagen und des bestehenden Lebensmittel- mit Getränkemarkts bereits durch Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) vorbelastet. Mit der Durchführung der Planung entstehen sowohl ein neuer Lärmemittent (Drogeriemarkt) als auch neue schutzbedürftige Nutzungen (Studierendenappartements) innerhalb des Plangebiets.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf schutzwürdige Nutzungen sowohl im städtebaulichen Umfeld als auch im Plangebiet selbst, wurde eine Schallimmissionsuntersuchung infolge von Straßen- und Gewerbelärm zum gegenständlichen Bebauungsplan erarbeitet (vgl. Kap. B 2.9.2 und Anlage 3). Außerhalb des Plangebiets konnte nur eine Betroffenheit an den direkt nördlich der Zeppelinstraße situierten Gartenhäusern der Kleingartenanlage „Hubland“ festgestellt werden. An diesen treten sowohl im Prognose-Nullfall 2035, der die Entwicklung der Verkehrslärmimmissionen ohne das gegenständliche Planungsgebiet mit seinen zusätzlichen Nutzungen abbildet, als auch im Prognoseplanfall 2035, der die zusätzlichen Verkehre der geplanten Bebauung berücksichtigt, Überschreitungen des Beurteilungspegels für Allgemeine Wohngebiete auf. Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen die Orientierungswerte für Kleingartenanlagen bei 55 dB(A) tags und nachts. Nachdem in Kleingartenanlagen keine Wohnnutzung zulässig ist, sind gegenständlich lediglich die Tagwerte von Relevanz. An den direkt an der Zeppelinstraße angeordneten Gartenhäusern treten Beurteilungspegel von 65,4 dB(A) im Prognosenullfall und von 65,7 dB(A) im Prognoseplanfall auf. Aufgrund der Rundungsregel bei Verkehrslärmimmissionen liegen damit in beiden Fällen 66 dB(A) vor. Nachdem für das menschliche Ohr Pegelunterschiede bis zu 0,4 dB(A) nicht hörbar sind und erst ab 1 dB(A) im direkten Vergleich von zwei Geräuschen Pegelunterschiede überhaupt wahrnehmbar sind, unterscheiden sich der Prognosenullfall und der -planfall in der Wahrnehmbarkeit nicht. Nachdem weder eine Pegelsteigerung von ≥ 3 dB(A) noch Werte oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr (> 70 dB(A)) vorliegen und auch keine Werte der Gesundheitsgefahr (> 70 dB(A)) um mind. 0,1 dB(A) überschritten werden und außerdem der errechnete Pegelunterschied von 0,3 dB(A) vom

menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden kann, ruft die gegenständliche Planung bei schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Planungsgebiets keine nachteiligen Auswirkungen hervor.

Im Plangebiet selbst werden sowohl in Bezug auf den Straßenverkehrslärm als auch Gewerbelärm Überschreitungen an der schutzbedürftigen Nutzung (Studierendenappartements in den beiden Obergeschossen) hervorgerufen. Mit Schallschutzmaßnahmen, welche im Bebauungsplan als Festsetzung verankert sind, können somit auch innerhalb des Plangebiets gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Die größeren zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im baulichen Umfeld werden von dem Planungsvorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Die ortsbildprägenden Gehölze im Westen und Süden des Geltungsbereichs werden erhalten, gesichert und durch die grünordnerischen Festsetzungen weiterentwickelt. Des Weiteren dienen sie als freiräumliche Zäsur zwischen den bebauten Bereichen im Osten sowie den westlich angrenzenden Erholungs- und Freizeitflächen mit Kleingarten- und Sportnutzungen. Zudem soll mit dem Erhalt des Gehölzstreifens und der im Süden des Plangebiets gelegenen baum- und strauchbestandenen Grünfläche zum Erhalt des regionalen Grünzugs (siehe Kapitel A 4.3.4) maßgeblich beigetragen sowie der Erhalt und die Entwicklung der in der Nähe verlaufenden Biotopverbundachse gesichert werden.

Minderungsmaßnahmen am Gebäude, wie eine Dach- und Fassadenbegrünung, sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für das Baugrundstück reduzieren potenziell negative Auswirkungen auf die umgebende Natur und Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang zu den bebauten und höher versiegelten Bereichen.

Weitere Sicherungsmaßnahmen zur Gestaltung und Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben der Erhaltung des vorhandenen Grüns und den zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen gestalterische Vorgaben für die zukünftig mögliche Bebauung in Bezug auf die Dachform und -gestaltung, Fassadenbegrünung, die Situierung und gestalterische Ausbildung von Nebenanlagen sowie die Reglementierung von Werbeanlagen.

Mit der Änderung der Bauleitplanung ergeben sich planungsrechtlich keine negativen Auswirkungen bezüglich des Artenschutzes und der Umwelt. Gemäß der Bilanzierung der Eingriffsregelung kann durch eine Aufwertung der Grünflächen sowie durch Minderungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Baugebiet selbst ein vollständiger Ausgleich im Gebiet erfolgen.

Die Planungskosten für das Vorhaben sowie alle Aufwendungen für die Umsetzung und den Vollzug der Bauleitplanung werden durch den Vorhabenträger übernommen. Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich entweder im Eigentum des Vorhabenträgers (Fl.Nr. 2985 (Teilfläche)) oder diese wurden erworben und es liegt eine Auflassungsvormerkung vor (Fl.Nrn. 2982/3 und 2982/4). Die öffentliche Grünfläche sowie die Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten“ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind im Eigentum der Stadt Würzburg.

B UMWELTBERICHT

B 1. Einleitung

Die Stadt Würzburg beabsichtigt zur städtebaulichen Aufwertung eine bislang minder genutzte Fläche für eine gemischte Nutzung nachzuverdichten. Zur Schaffung des dafür erforderlichen Planungsrechts wird die 14. Änderung des Bebauungsplanes „Äußeres Hubland“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan „dm- Drogeriemarkt und studentisches Wohnen“ – Frauenland 04.14 gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt. Die Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2982 (Teilfläche), 2982/3 und 2982/4 und 2985 (Teilfläche), Gemarkung Würzburg.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

B 1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Zuge einer Nachverdichtung und einer flächensparenden Bauweise (Innenentwicklung) soll am bestehenden Lebensmittelmarkt an der Zeppelinstraße eine bauliche Erweiterung erfolgen.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

- Gewerbliche Nutzung (Einzelhandel (Drogeriemarkt))
- Wohnen (Studierendenwohnen in den Obergeschossen)
- Stellplätze, Parkplätze für PKW, privat
- Grünflächen

Die Kombination der Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ erfordert eine sorgfältige städtebauliche Planung, um den spezifischen Anforderungen gerecht zu werden. Diese werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans geregelt, beispielsweise durch Maßnahmen zum baulichen Schallschutz.

Angesichts der zunehmenden Verknappung von Bauflächen sowie der Notwendigkeit, die Außenbereiche und freie Landschaften zu schonen, sind neue Strategien zur Flächeneffizienz, insbesondere im städtischen Umfeld (Uninähe, Stadtnähe, Nachfrage und Wohnbedarf) erforderlich. Im Plangebiet soll dies mit einer „vertikalen Nutzungsmischung“ realisiert werden, die Flächen für Handel im EG und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen vorsieht.

Die Stellplätze sollen privat für die angrenzenden Vereine und Kleingartenanlagen genutzt werden und werden als Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ der angrenzenden Sportanlagen und der Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Zur Eingrünung des Geländes sollen die ortsspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der vorhandene Gehölzbestand, erhalten bleiben. Ergänzend dazu sind Baumpflanzungen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sowie Begrünungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung an den baulichen Anlagen vorgesehen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 4.650 m².

Der Bedarf an Grund und Boden (Versiegelungsbilanz) stellt sich wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung / Verkehrs-/ Grünflächen	Flächen- größe in m ²	Grundflächenzahl		Versiegelte Fläche in m ²	
		GRZ I	Inkl. zul. Über- schreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II)	Grundfläche I	Grundfläche II
Mischgebiet (MI)	2.137	0,6	0,8	1.282	1.710
Flächen mit besonderem Nutzungszweck	1.624	-	-	1.624	1.624
Grünflächen öffentlich	889	-	-		
Summe gesamt (Rundung 1 m²)	4.650			2.906	3.334

Tabelle 2: Versiegelungsbilanz der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Äußeres Hubland“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan „dm- Drogeriemarkt und studentisches Wohnen“ – Frauenland 04.14 gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans wird planungsrechtlich eine maximale Versiegelung von Flächen im Umfang von 1.282 m² durch die Grundflächenzahl (GRZ) und zusätzlich von 427 m² durch die Grundflächenzahl II (GRZ II) ermöglicht.

Durch Verkehrs- und sonstige Erschließungsflächen werden weitere 1.624 m² Fläche beansprucht. Öffentliche Grünflächen nehmen 889 m² Fläche ein.

B 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den gegenständlichen Bebauungsplanänderung von Bedeutung sind, dargestellt.

B 1.2.1. Ziele aus Fachgesetzen

Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan:

Schutzgut	Fachziele	Quelle
Fläche /Boden	- Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen;	§ 1a (2) BauGB § 1 (6) Nr. 7a BauGB

	- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß; - Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden;	
	- Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen - Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 2 BBodSchG)	§§ 1, 2, 3 u. 4 BBodSchG BayBodSchG
Klima	- Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, ... den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. - Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden	§ 1 (5) BauGB § 1 (6) 7a BauGB § 1a (5) BauGB
	- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen	§1 (3) Nr. 4 BNatSchG
Luft	- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden - Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen - Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftgetragene Schadstoffeimmissionen	§ 1 (6) 7h BauGB § 1a (5) BauGB § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG §1 u. 3 BImSchG § 50 BImSchG §1 u. 2 BNatSchG
Wasser	- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern - Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten	§ 1 (1) WHG § 2 (1) BNatSchG § 1 (3) 3 BNatSchG
Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt	- Schutz der biologischen Vielfalt - Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume - Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten - Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, ND, gesetzlich geschützte Biotope, LSG, geschützter Grünbestand	§ 1 (6) Nr. 7a BauGB § 1 BNatSchG § 1a BauGB § 20 BNatSchG §§ 2 (8), 23, 26, 28, 29, 30, 32 BNatSchG
	- Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des	§§ 1 (5), 9, 14, 15, 19, 20, 44 BNatSchG

	Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder im betroffenen Naturraum zu ersetzen - Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten	§§ 14 BNatSchG §§ 1, 9, 15, 19, 20, 21, 23, 37, 30-39, 44 BNatSchG
Landschaft (Landschaftsbild/ Erholung)	- Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion	§ 1 (6) 7a und § 1 (4) Nr. 3 BNatSchG4a BauGB
	- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft ist zu sichern	§ 1 (1) Nr. 3 BNatSchG
Mensch (Gesundheit)	- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung	§ 1 (6) 1 und 7c und 1a BauGB
	- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	§ 1 (6) 7f BauGB
	- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	§ 1 (6) 7e BauGB
Kultur- und Sachgüter	- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung	DIN 18005
	- Die städtebauliche Eigenart ist zu berücksichtigen - Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - Erhalt von Kulturdenkmälern	§ 1 (6) 74, § 1a (3) BauGB BayDSchG

Tabelle 3: Auflistung der Fachgesetze und Fachpläne mit Umweltrelevanz

B 1.2.2. Natura-2000-Gebiete

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

B 1.2.3. Weitere Schutzgebiete

Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Gemäß der aktuellen Biotopkartierung (Stand 2025) ist der Grünstreifen entlang der Grenze zu den Kleingärten als Biotop Nr. WUE 1583-008 erfasst. In diesem wurden die Biotoptypen „mesophiles Gebüsch“ und „naturnahe Hecken“ kartiert.

Die bestehende naturnahe Hecke im nördlichen Bereich ist durch Straucharten wie Hartriegel, Hasel, Weißdorn und Liguster sowie durch einzelne Baumarten wie Esche, Feldahorn, Spitzahorn, Pappel, Winter-Linde und Vogelkirsche geprägt. Südlich angrenzend an die Schotterfläche sind zudem noch Saumstrukturen erhalten.

Nach Süden hin geht die Hecke in eine dichte Gehölzstruktur über, die aus mesophilem Gebüsch und einem Altbaubestand besteht.



Abbildung 8: Abgrenzung der Biotopkartierung 2025 (Quelle: Auszug aus dem Geostadtplan Stadt Würzburg)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, ist bei der vorliegenden Planung insbesondere zu berücksichtigen:

B 1.2.4. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Freiraumstruktur

Aus dem LEP Bayern vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch die am 01.06.2023 in Kraft getretene Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern, sind für die vorliegende Planung folgende Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- (G 7.1.1) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- (G 7.1.4) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.
- (G 7.1.5) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere
 - o [...]
 - o Ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt
 - o [...]werden.

- (G 7.1.6) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land [...] sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- (Z 7.1.6) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Nachdem die vorliegende Planung den Erhalt der wertvollen Grünstrukturen im Westen und Süden des Plangebiets, welche im südlichen Bereich zudem Biotopflächen darstellen, vorsieht, werden die o.g. Ziele und Grundsätze eingehalten und berücksichtigt.

Die städtebaulich relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zur nachhaltigen Raumentwicklung sind der Begründung in Teil A (Kapitel A 3.1) zu entnehmen.

B 1.2.5. Regionalplan der Region Würzburg (2) – Teil B I Natur und Landschaft

Der Regionalplan Region Würzburg (2) ist am 01.12.1985 in Kraft getreten und wurde zuletzt geändert durch die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 27.10.2023.

Aus dem Textteil lassen sich für das gegenständliche Plangebiet in Bezug auf Natur und Landschaft folgende Grundsätze, Ziele und Leitbilder ableiten:

- Landschaftliches Leitbild 1.1: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in der Flusslandschaft des Mains und seiner Nebengewässer [...], durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben.
- (G 3.1.4 „Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich“) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.

Der Planteil (Karte 3 „Landschaft und Erholung“) zeigt für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine verbindlichen Darstellungen wie „landschaftliche Vorbehaltsgebiete“, „Gebiete, die zu Bannwald erklärt werden sollen“ oder sonstige naturräumlich bedeutungsvolle Schutzgebiete.

Aus Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ geht hervor, dass das Plangebiet innerhalb eines regionalen Grünzugs liegt. Diese werden als Ziele der Raumordnung in den Regionalplänen zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festgelegt. Die aus dem Regionalplan ableitbaren Ziele und Grundsätze in Bezug auf regionale Grünzüge sind:

- (B I 3.1.1 G) Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Bereich des Regionalzentrums Würzburg sowie der Mittelzentren [...].
- (B II 2.2 Z) Trenngrün und regionale Grünzüge [...] zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen des näheren Umkreises

des Regionalzentrums Würzburg, sollen als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden.

B 1.2.6. Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg

In Bezug auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die Wahrung des Entwicklungsgebots wird auf Kapitel A 3.2 „Flächennutzungsplan“ verwiesen.

Die grünräumlich wertvollen Gehölzstrukturen im Westen und Süden des Geltungsbeereichs werden vollständig erhalten. Sie werden als „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzt und mit einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Die vorliegende Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan, welcher in diesem Bereich ebenfalls öffentliche Grünfläche darstellt, entwickelt.

B 1.2.7. Bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „12. Änderung des Bebauungsplans „Äußeres Frauenland“ – Frauenland 04.12“ (Anm.: Der Bebauungsplan wurde mittlerweile umbenannt. Die ursprüngliche Bezeichnung lautete: „3. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ – Frauenland 25.3“).

Im Bereich der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans sind eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“, eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Postsportverein, Hockey- u. Tennis-Club“, eine öffentliche Grünfläche und eine „Grünfläche SO-Gebiet“ festgesetzt.

Große Teilbereiche der vorhandenen Gehölzstrukturen im Westen und Süden des Plangebiets sind bereits in der 12. Änderung des Bebauungsplans „Äußeres Frauenland“ – Frauenland 04.12 zum Erhalt festgesetzt.

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans sollen die bestehenden und bereits planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzten Grünbereiche, insbesondere im nördlichen Bereich, vergrößert werden. Auf die Festsetzung eines ursprünglich mit der 12. Änderung des Bebauungsplans geplanten „Schallschutzdamms“ wird zum Schutz der vorhandenen Gehölzstruktur verzichtet.

B 1.2.8. Weitere relevante Fachpläne

Lärmaktionsplan

Aus dem Lärmaktionsplan (LAP) der Stadt Würzburg aus dem Jahr 2017, welcher im Jahr 2022 fortgeschrieben wurde, geht hervor, dass im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Würzburg der vorbeugende Lärmschutz eine zentrale Rolle spielt. Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Lärmbelastung der Einwohner zu senken und die städtische Lebensqualität zu erhöhen.

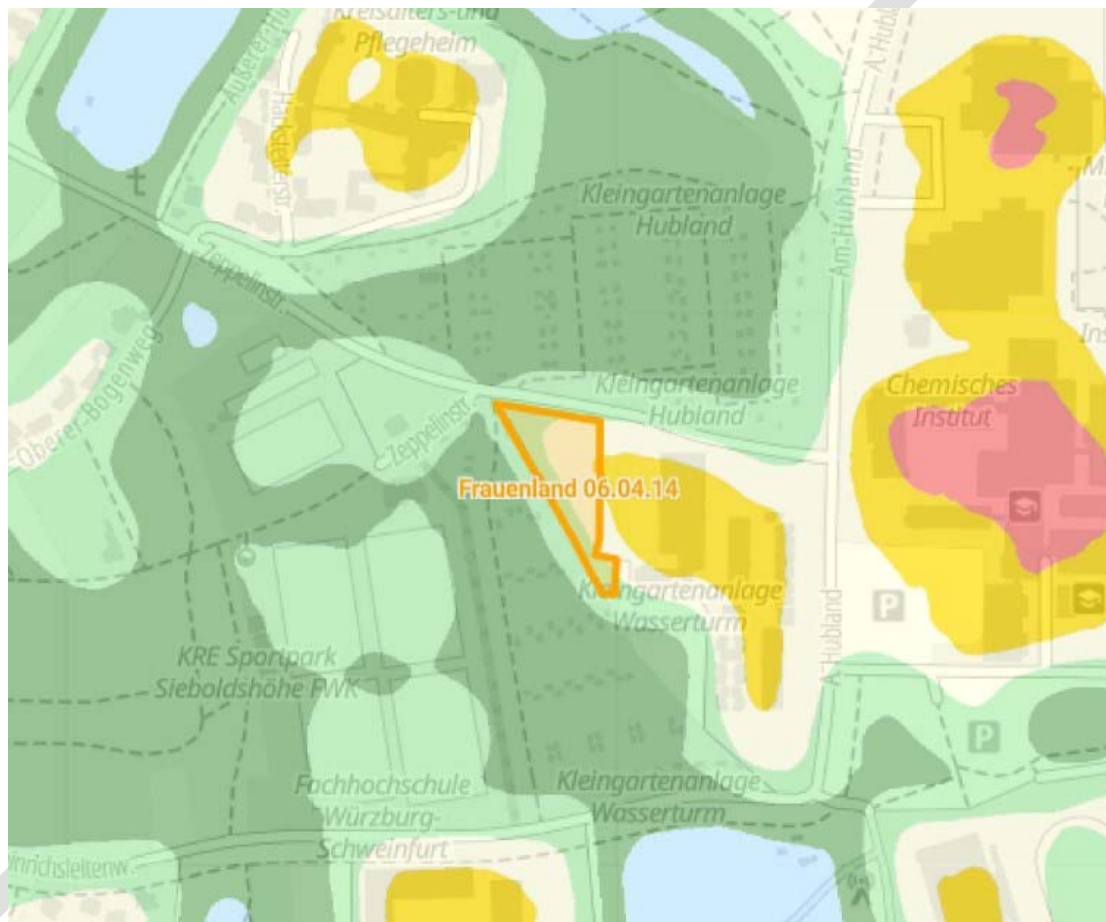
Im LAP sind für das gegenständliche Plangebiet keine gesonderten Maßnahmen vorgegeben. Zudem gibt es keine Bereiche mit hoher Lärmbelastung oder sogenannte „Lärmbrennpunkte“.

Auf gesamtstädtischer Ebene wurden Maßnahmen entwickelt, die langfristig und nachhaltig zu einer deutlichen Lärmentlastung führen sollen. Dazu gehören beispielsweise die Reduzierung des Straßenverkehrs, die Verwendung von lärm mindernden

Fahrbahnbelägen, die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, die Installation von Schallschutzwänden, die Intensivierung der Verkehrskontrollen sowie die Prüfung und Ausarbeitung eines freiwilligen, kommunalen Förderprogramms für Schallschutzfenster.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das gegenständliche Planvorhaben eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse können dem Kapitel B 2.9.2 „Wirkungsbereich Lärm“ entnommen werden.

Klimafunktionskartierung der Stadt Würzburg



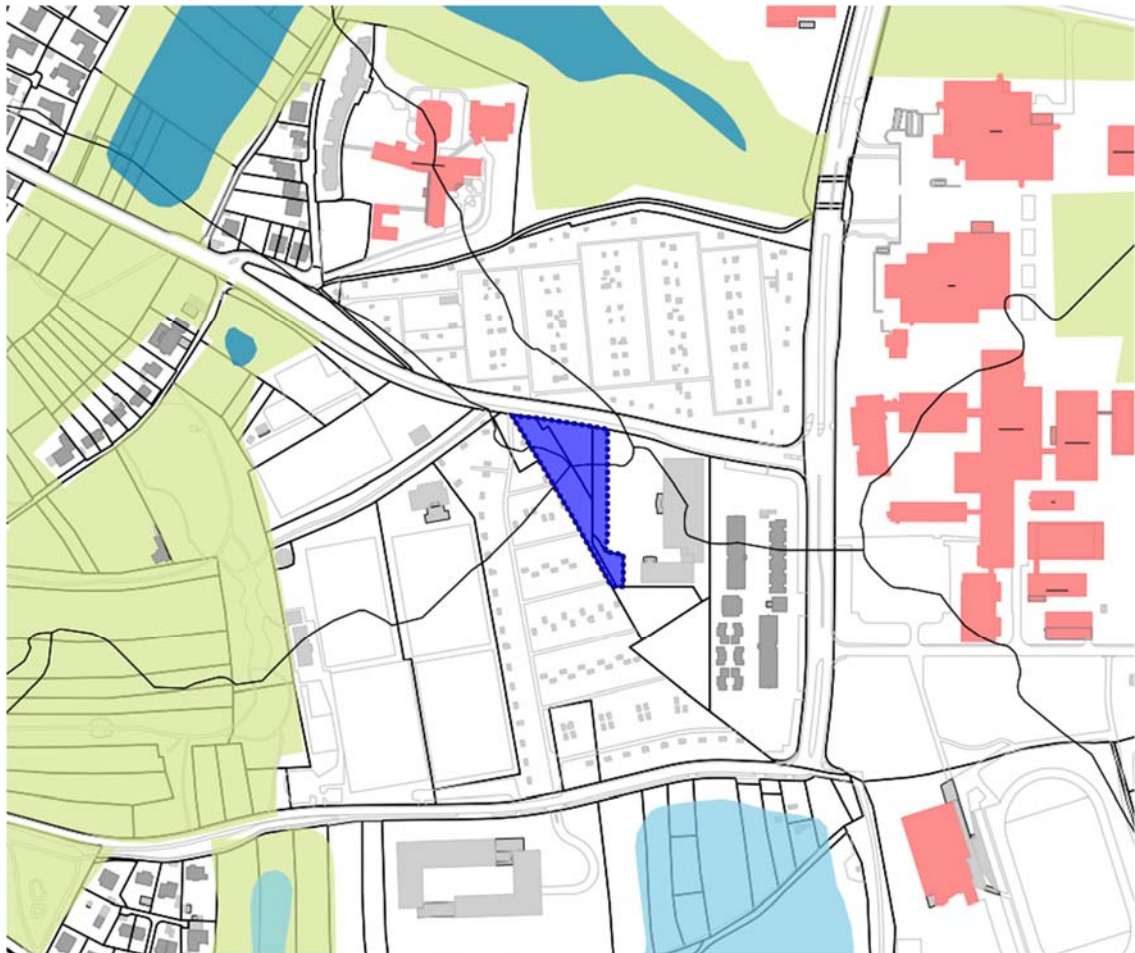
Legende:

 Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet	 Misch- und Übergangsklimate	 Moderate Überwärmung
 Frischluftentstehungsgebiet	 Überwärmungspotential	 Starke Überwärmung

Abbildung 9: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte und Legende sowie ungefährem Geltungsbereich (orange Linie) (Quelle: Stadt Würzburg; Hintergrund © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Laut Klimafunktionskartierung weist der Geltungsbereich klimatische Eigenschaften auf, die den Klimatopen „Misch- und Übergangsklimate“, „Überwärmungspotenzial“ sowie „moderater Überwärmung“ zuzuordnen sind.

Be- und Durchlüftung



Legende:

- Negativrahmen
- Kaltluftentstehung mit hoher klimatischer Bedeutung Siedlungsraum
- Kaltluftentstehung mit mittlerer klimatischer Bedeutung Siedlungsraum
- Kaltluftentstehung mit geringer klimatischer Bedeutung Siedlungsraum
- Kaltluftentstehung ohne klimatische Bedeutung Siedlungsraum
- Tallage
- Topographische Oberflächen Einzugsgebiete
- Hauptabfluss mit hoher klimatischer Bedeutung Siedlungsraum
- Nebenabfluss mit geringer klimatischer Bedeutung Siedlungsraum
- Nebenabfluss mit mittlerer klimatischer Bedeutung Siedlungsraum
- Topographisch bedingte Abflussregime mit Eignung für die Grünvernetzung
- Wald und gehölzdominierte Flächen

Abbildung 10: Lage des Untersuchungsgebietes (blau markierte Fläche) in Relation zur Luftleitbahn und der Kaltluftentstehung und des -abfluss (Quelle: Stadt Würzburg; Hintergrund © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird von keiner Luftleitbahn durchzogen und weist keine Eigenschaften der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses auf.

Luftreinhalteplan für die Stadt Würzburg

Der Luftreinhalteplan für die Stadt Würzburg wurde erstmals im Jahr 2004 erstellt, um Maßnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung, insbesondere von Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂), umzusetzen. Ziel war es, die gesetzlichen Grenzwerte gemäß der 22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz einzuhalten. Die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans erfolgte im Jahr 2010, nachdem die Immissionsgrenzwerte für NO₂ an der Messstation Stadtring Süd im Jahr 2008 überschritten wurden. Die Fortschreibung umfasst:

- Eine Analyse der Emissionsquellen und Schadstoffverteilung.
- Die Erweiterung und Anpassung von Maßnahmen, wie z. B. die Reduzierung des Lkw-Durchgangsverkehrs, die Optimierung von Verkehrsflüssen und die Förderung umweltfreundlicher Mobilität.
- Zielgerichtete Ansätze zur Minimierung der Schadstoffbelastung in besonders betroffenen Stadtteilen wie Frauenland und Sanderau.
- Messdaten von den lufthygienischen Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) Messstationen

Der Plan zielt darauf ab, die Luftqualität nachhaltig zu verbessern und die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen.

B 1.3. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, sind Bestandteil des Umweltberichts gemäß Anlage 1 BauGB zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB.

Die Schutzgüter werden von den Auswirkungen des Vorhabens mehr oder weniger betroffen.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

B 1.3.1. Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende eingestellt bzw. beseitigt werden. Diese können durch die Herstellung der Gebäude und evtl. Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (vorübergehend) hervorgerufen werden.

Betroffenheit:

Eine Betroffenheit ergibt sich durch die Baustelleneinrichtung und den Bauablauf (Lärm, Staubentwicklung, Abgase, Emissionen etc.).

Vorhabenbezogene Wirkfaktoren	Einwirkungsstärke auf die Schutzgüter						
	Boden/Fläche	Klima/Luft	Wasser	Tiere/Pflanzen	Landschaft	Mensch/Gesundheit	Kultur-Sachgüter
Baubedingte Wirkfaktoren							
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial	gering	gering	gering	mittel	gering	gering	-
Abbau, Lagerung und Transport von Boden	gering	gering	gering	mittel	gering	gering	-
Bodenverdichtung durch Baumaschinen	gering	gering	gering	mittel	gering	gering	-

Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	gering	gering	gering	mittel	gering	gering	-
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	gering	gering	gering	mittel	gering	gering-mittel	-
Verlust und Störung von belebtem Boden und Vegetation durch Baumaßnahmen	gering	gering	gering	mittel	gering	gering	-
Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden	gering	gering	gering	mittel	gering	gering	-

Tabelle 4: Zusammenfassung baubedingter Wirkungen auf die Schutzgüter

B 1.3.2. Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen sind die dauerhaften Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch die Existenz des Vorhabens an sich (i.d.R. dauerhaft) auftreten. Diese beschränken sich auf das Baugebiet.

Betroffenheit:

Eine Betroffenheit ergibt sich durch Anlagen und Bauwerke „Gebäude und Parkplatzfläche“.

Vorhabenbezogene Wirkfaktoren	Einwirkungsstärke auf die Schutzgüter						
	Boden/Fläche	Klima/Luft	Wasser	Tiere/Pflanzen	Landschaft	Mensch/Gesundheit	Kultur-/Sachgüter
Errichtung von Gebäuden und Stellplatzflächen	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-
Flächeninanspruchnahme	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-
Zerschneidungseffekte	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-
Reduzierte Grundwasserneubildung	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-

Tabelle 5: Zusammenfassung anlagebedingte Wirkungen auf die Schutzgüter

B 1.3.3. Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind die dauerhaften Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten entstehen (i.d.R. dauerhaft).

Betroffenheit:

Eine Betroffenheit ergibt sich durch zusätzlichen Verkehr, Schadstoffemissionen, Geräusche, Lichtverschmutzung etc.

Vorhabenbezogene Wirkfaktoren	Einwirkungsstärke auf die Schutzgüter						
	Boden/Fläche	Klima/Luft	Wasser	Tiere/Pflanzen	Landschaft	Mensch/Gesundheit	Kultur-/Sachgüter
Schadstoffemissionen	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-
Luftverunreinigungen, Geräusche	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-
Lärm	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-
Erschütterungen	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-
Licht, Wärme	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-
Verlust des Oberflächengewässers	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-
Einschränkung der Raumdominanz von Strukturelementen	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-

Tabelle 6: Zusammenfassung betriebsbedingte Wirkungen auf die Schutzgüter

Die detaillierte Untersuchung erfolgt innerhalb des Kapitels B 2 bezogen auf das jeweilige Schutzgut.

B 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

B 2.1. Fläche

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 4.650 m². Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit zu etwa 70% bebaut bzw. teilversiegelt (geschotterte Parkplatzfläche,) und zu ca. 30% als bestehende Grünflächen genutzt. Eine weitere Nutzung als Parkplatz wäre planungsrechtlich möglich.

Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind folgende Nutzungen im gegenständlichen Plangebiet zulässig:

- Sondergebiet: 1.058 m²
- Verkehrsfläche: 2.393 m²
- Grünfläche: 1.199 m²

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Überplanung werden folgende Flächennutzungen vorgesehen:

- Mischgebiet: 2.137 m²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ der angrenzenden Sportanlagen und der Dauerkleingärten: 1.624 m²
- öffentliche Grünfläche: 889 m²

Im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplans ist eine Anpassung der Flächennutzung vorgesehen (siehe Abbildung 12).

Die Auswirkungen der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Mischgebiet: Die Fläche, welche künftig als Mischgebiet genutzt wird, beträgt 2.137 m². Dies stellt eine deutliche Erweiterung im Vergleich zur bisherigen bebaubaren Fläche dar (Sondergebiet: 1.058 m²). Die Erweiterung umfasst neben der Fläche des Sondergebiets auch einen großen Teilbereich der Verkehrsflächen, wodurch jedoch keine zusätzliche Versiegelung verursacht wird.
Durch die festgelegte Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt der Gehölzstruktur in der Mischgebietsfläche (Bezeichnung „B1“ in der Abb. 12, Kap. B 4.1) im südlichen Bereich des Plangebiets, die einen Eingriff in diesem Bereich verhindert, werden etwa 399 m² nicht in die Flächenbilanz der Mischgebietsfläche einbezogen. Zudem wird durch die vertikale Ausnutzung der Fläche sowie die Reduzierung der Verkehrsfläche eine Verbesserung im Vergleich zum Ausgangszustand herbeigeführt.
- Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ der angrenzenden Sportanlagen und der Dauerkleingärten: Die Flächen für Stellplätze Verkehrsfläche wird werden im Rahmen der gegenständlichen Planung auf 1.624 m² reduziert. Dies bedeutet im Vergleich zur aktuellen Verkehrsfläche (2.393 m²) eine Reduzierung um 769 m². Diese Verringerung ergibt sich einerseits aus der Anpassung der Teilfläche des Sondergebiets und andererseits durch Entsiegelung (M1) zugunsten der Grünflächen, um den bestehenden Grünstreifen zu erhalten und zu schützen.
- Öffentliche Grünfläche: Die gegenständliche Planung umfasst eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 889 m², was einer Reduzierung um 310 m² im Vergleich zum bestehenden Bauplanungsrecht entspricht. Durch die Entsiegelungsmaßnahmen und die Festsetzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bezeichnungen „B1“ und „B2“ in Abb. 12, Kap. B 4.1) wird der Gehölzstreifen künftig eine Fläche von 1.288 m² umfassen, was eine Verbesserung im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan darstellt.

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich gemäß der Eingriffsregelung jedoch eine zusätzliche Versiegelung von etwa 131 m² gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, welche sich wie folgt berechnen lässt:

- Eingriff in die Grünfläche durch die Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Bezeichnung „E1“ in der Abb. 12, Kap. B4.1):	100 m ²
- Eingriff in die Grünordnung des Sondergebietes durch die Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Bezeichnung „E1E2“ in der Abb. 12, Kap. B4.1):	13 m ²
- Eingriff in die Grünordnung des Sondergebietes durch Mischgebiet (Bezeichnung „E2“ in der Abb. 12, Kap. B4.1):	197 m ²
Entsiegelungsmaßnahmen (Bezeichnung „M1“ in der Abb. 12, Kap. B4.1)	-179 m ²
Zusätzlicher Versiegelungsgrad durch die Planänderung	131 m²

Tabelle 7: Berechnung des Versiegelungsgrads aufgrund der gegenständlichen Bebauungsplanänderung gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht.

Diese Versiegelung wird durch die Begrünungsmaßnahmen auf befestigten Flächen sowie durch grünordnerische Maßnahmen auf den Baugrundstücken vollständig kompensiert. Eine detaillierte Betrachtung ist in Kap. B 4.1 zu finden.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Der Versiegelungsgrad wird nur geringfügig erhöht (ca. 131 m²). Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen, wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Entsiegelung im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Die geplante mehrgeschossige Bebauung anstelle der ursprünglich vorgesehenen Stellplätze führt zu einer besseren Flächennutzung durch eine vertikale Entwicklung. Diese Anpassungen dienen der Optimierung der städtebaulichen Struktur und fördern zugleich die Nachhaltigkeit im Plangebiet, wodurch positive ökologische Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erzielt werden.

B 2.2. Boden

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Im Plangebiet sind nahezu keine natürlichen Böden mehr vorhanden, weshalb die grundlegenden schützenswerten Bodenfunktionen (s.o., Lebensraumfunktion, Puffer- und Speichereigenschaft, Archiv etc.) weitgehend verloren gegangen sind.

Die Bodenstruktur im Bereich der Grünflächen ist überwiegend von Braunerde aus Sand (Deckschicht) über skelettführendem (Carbonat-)Schluff bis Ton oder Tonschutt geprägt, wobei Kalk-, Mergelstein und selten Kalkstein vorkommen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens variiert, da die oberste Sandschicht eine gute Versickerung ermöglicht, während die darunterliegenden Schichten aus Schluff und Ton die Versickerung in tiefere Schichten verlangsamen können.

Die Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt ist in den Vegetationsflächen zwar grundsätzlich noch gegeben, jedoch durch frühere Aufschüttungen und Umlagerungen aktuell stark eingeschränkt. Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit der Böden liegen jedoch nicht vor. Auf den geschotterten Flächen wurden bei mehreren Begehungen Pfützenbildung als Anzeichen starker örtlicher Verdichtung festgestellt.

Ca. 70% der Fläche sind versiegelt bzw. teilversiegelt, insbesondere durch die Nutzung als geschotterter Parkplatz. In den kleineren Randbereichen der vorhandenen südlichen Grünflächen ist von einer früheren Bodenumlagerung, überwiegend in Form von Aufschüttungen, auszugehen.

Insgesamt könnte der Boden in diesem Gebiet eine mittlere bis niedrige Versickerungsfähigkeit aufweisen, abhängig von der genauen Verteilung der verschiedenen Bodenschichten.

Bewertung:

Aufgrund der Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung (Versiegelung) besitzen die Böden im Gebiet keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung in Bezug auf die Kriterien Bodenfunktion, Seltenheit und Entwicklungspotenzial.

Lediglich im Hinblick auf die Funktion als Puffer- und Rückhaltevermögen für Wasser und Schadstoffe hat der Bereich der Grünfläche eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Planung ergeben sich keine bzw. nur sehr geringe erhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen, meist unnatürlich überformten Böden. Der Versiegelungsgrad wird nur geringfügig erhöht.

Hier sind Verbesserungen der Eigenschaften durch die Verwendung geeigneter Baumsubstrate in den geplanten Baumgruben entsprechender Größe zu erreichen (gem. Stand der Technik) ebenso wie durch den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen in westlichen und südlichen Randbereich.

Für Baumpflanzungen, insbesondere in bisher überwiegend versiegelter Umgebung bzw. Parkplätzen, sowie für eine dauerhafte und nachhaltige Begrünung, sind ausschließlich geeignete und verbesserte Baumsubstrate zu verwenden, z.B. mit „Baumriolen“ und mehrschichtig aufgebauten Baumgruben.

Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen sind durch die geplanten Maßnahmen und Festsetzungen wie Begrünung und Dachbegrünung auszugleichen. Hierdurch kann sich ein Funktionsausgleich bezüglich des Wasserhaushaltes und der Retention ergeben (z.B. verbesserte Regenwasserspeicherung im Boden der verbreiterten Grünfläche, Anlage von Baumgruben mit zertifiziertem, verbessertem, speicherfähigen Baumsubstrat gemäß den standardisierten Vorgaben, sowie die generelle Abpufferung von Niederschlagsspitzen in den Substraten und Speicherschichten der Vegetationsflächen bei Gründächern).

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden gegeben. Durch geeignete Maßnahmen wie Bodenverbesserungen in Grünflächen, Baumpflanzungen, Begrünung und Dachbegrünung ist ein Ausgleich gegeben.

Im Vergleich zum vorliegenden Planungsrecht wird der Versiegelungsgrad nur minimal erhöht (ca. 131 m²).

B 2.3. Klima (Aspekte des Stadt-/Lokalklimas)

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Das Plangebiet liegt aufgrund der Höhenlage an der topographischen Grenze mehrerer kleinerer Einzugsgebiete, ohne definierte Abflussrichtung.

Die Temperaturen sind im Sommer hoch, mit Hitzeperioden ist zunehmend häufiger zu rechnen.

Gemäß Klimafunktionskartierung (siehe Abbildung 9) ist im Planbereich mit „Misch- und Übergangsklimaten“ sowie mit „Überwärmungspotential“ und „moderater Überwärmung“ zu rechnen.

Im Hinblick auf die Eigenschaften diese Klimatope sind folgende Aspekte hervorzuheben:

- **Misch- und Übergangsklimate:** Diese Klimatope verfügen über eine ausreichende Größe, um ein lokalklimatisches Ausgleichspotenzial bereitzustellen. Sie erfüllen eine wichtige Funktion als Pufferfläche und weisen daher eine hohe klimaökologische Wertigkeit auf. Insbesondere während der Sommermonate tragen sie zur Abmilderung von Überwärmungen in angrenzenden Bereichen bei.
- **Überwärmungspotenziale:** Diese Klimatope sind charakterisiert durch baulich geprägte Gebiete mit einem hohen Vegetationsanteil oder einer offenen Struktur. Sie besitzen ein moderates nächtliches Abkühlungspotenzial, auch wenn die Belüftung aufgrund der Bebauung eingeschränkt sein kann. Dies führt zu einer teils eingeschränkten klimaökologischen Funktionalität.
- **Moderate Überwärmung:** Diese Klimatope zeichnen sich durch stark verdichtete Gebiete mit hoher Bebauungsdichte aus. Die Freiräume sind meist

vegetationsfrei, was in Kombination mit der eingeschränkten Belüftung zu einem erhöhten Überwärmungsrisiko führt.

Die benachbarten Grünflächen im Westen (Sieboldswäldchen, Kleingartenanlagen, Sportflächen) besitzen wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen.

Im Geltungsbereich ist aufgrund der hohen Vorbelastung durch die bestehende Teilversiegelung die klimatische Bedeutung gering, da die Klimafunktionen, insbesondere hinsichtlich der Kaltluftentstehung und -strömungen, nur eingeschränkt wirksam sind und daher eine allgemein geringe Relevanz für das Stadtklima aufweisen. Für das Stadtklima besitzt das Gebiet eine allgemeine Bedeutung, erfüllt jedoch weder die Funktion eines potenzielles Kaltluftentstehungs- oder -abflußgebiets (siehe Abbildung 10, Kap. B 1.2.8) noch wird es von einer Luftleitbahn durchströmt.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Das geplante Vorhaben sieht im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht lediglich eine geringfügige zusätzliche Versiegelung vor.

Da das Gebiet überwiegend durch Klimatope mit „moderater Überwärmung“ und „Überwärmungspotenzial“ geprägt ist, sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Veränderungen der thermischen Belastungssituation zu erwarten. Durch grünordnerische Maßnahmen, wie die Anpflanzung von Bäumen in befestigten Flächen sowie die Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen, werden kleinklimatische Gunsträume geschaffen und potenzielle negative Auswirkungen der geplanten Bebauung gemindert. Insgesamt führt dies zu einer stärkeren Durchgrünung des Plangebiets sowie zu einer Erhöhung des Baumbestands durch Neupflanzungen.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

B 2.4. Luft

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Im Stadtbezirk Frauenland, insbesondere in der Nähe der Zeppelinstraße, wird die Luftqualität an der LÜB-Messstation Stadtring Süd kontinuierlich im Rahmen des Luftreinhalteplans überwacht.

Das Plangebiet liegt in einem durchmischten urbanen Umfeld mit verschiedenen landnutzungsbedingten Einflüssen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Zeppelinstraße, einer bedeutenden Verkehrsanbindung, besitzt das Gebiet eine hohe Relevanz für das Schutzgut „Luft“, da der Straßenverkehr eine zentrale Quelle für Luftschadstoffe wie Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) darstellt.

Die im Rahmen des Luftreinhalteplans umgesetzten Maßnahmen, wie die Optimierung der Ampelschaltungen, tragen zwar zur Reduktion von Schadstoffspitzen und zur Verbesserung der Luftqualität bei, doch bleibt die Belastung durch lokale Emissionen, insbesondere bei Staus oder hohem Verkehrsaufkommen, ein zentrales Thema.

Der Gehölzbestand im westlichen und südlichen Bereich des Gebiets spielt eine wichtige Rolle bei der Reduktion von Luftschadstoffen und der Filterung von Partikeln aus der Luft. Durch ihre Funktion als natürliche Barriere tragen diese Strukturen zur Begrenzung der Schadstoffausbreitung in benachbarte Wohn- und Grünflächen bei. Gleichzeitig unterstützen sie das Mikroklima und mindern städtische Wärmeinseln, was angesichts der zunehmenden urbanen Verdichtung von besonderer Bedeutung ist.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Ausweitung des Nahversorgungsstandortes und die Errichtung von Wohnraum für Studierende im Plangebiet südlich der Zeppelinstraße im Stadtteil Frauenland beeinflussen das Schutzgut „Luft“ auf vielfältige Weise.

Einerseits können durch die verbrauchernahe Ansiedlung eines Drogeriemarktes und die Nähe zur Universität Verkehrswege reduziert werden, was potenziell zu einer Verringerung der verkehrsbedingten Emissionen wie Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) führt. Die Stärkung der Nahversorgung und die Ausrichtung auf ein integriertes städtebauliches Konzept entsprechen den Zielen der städtischen Einzelhandels- und Siedlungsentwicklung und fördern die Reduktion des Pendlerverkehrs.

Gleichzeitig könnte die bauliche Verdichtung durch das Vorhaben eine Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens, insbesondere durch Kundenverkehr und Lieferdienste, mit sich bringen, was zu einem Anstieg der Emissionen führen kann.

Um die negativen Auswirkungen auf die Luftqualität zu minimieren, sind die geplanten Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Grünstrukturen im Plangebiet entscheidend. Die vollständige Erhaltung der Gehölzstrukturen im Westen des Geltungsbereichs trägt zur Filterung von Schadstoffen und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Zusätzlich sichern die grünordnerischen Festsetzungen einen nachhaltigen Grünanteil, der den Luftaustausch fördert und zur Bindung von Feinstaub beiträgt.

Die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandorts an der Zeppelinstraße könnte zu einer Erhöhung der lokalen Verkehrsemissionen führen, was potenziell negative Auswirkungen auf die Luftqualität nach sich ziehen könnte. Die begleitenden Maßnahmen zur Sicherung und Förderung von Grünstrukturen sind jedoch essentiell, die negativen Effekte dieser Emissionen zumindest teilweise zu mildern.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Förderung nachhaltiger Mobilitätskonzepte wird angestrebt, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den baulichen Entwicklungen und der Luftqualität zu gewährleisten. Infolgedessen sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut „Luft“ bzw. die Luftqualität zu erwarten.

B 2.5. Wasser

Beurteilung in Bezug auf:

- Gewässerflächen,
- Überschwemmungsgebiete,
- Wasserschutzgebiete,
- Niederschlagswasser,
- Grundwasser

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch offene Wasserflächen vorhanden. Darüber hinaus bestehen keine definierten Abflussgebiete für Niederschlagswasser, keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete und keine ausgewiesenen Wasserschutzgebiete.

Das Gebiet leistet aufgrund des hohen Anteils an Versiegelung nur einen geringen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Für den natürlichen Wasserkreislauf hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

Laut den Daten zu den Grundwasserständen an der Messstelle Stadtwald / Würzburg (WÜ-MU 4) im Zeitraum von Januar 2024 bis Dezember 2024, welche im Grundnetz vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg betrieben wird, zeigt sich eine saisonale Abnahme des Grundwasserstands über das Jahr 2024 hinweg. Dies könnte auf eine geringe Grundwasserneubildung oder eine erhöhte Entnahme hindeuten. Der aktuelle Stand liegt knapp unter dem Mittelwert, aber deutlich über dem historischen Minimum, was darauf hinweist, dass der Grundwasserspiegel trotz der Abnahme insgesamt stabil bleibt.

Gemäß den fachlichen Grundlagen für die Ausweisung von mit Nitrat belasteten Gebieten nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Gebietsausweisung (AVV GeA), Stand 30.11.2022, der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft, ist das südlich des Mains gelegene Gebiet dem Grundwasserkörper 2_G048 zugeordnet. Dieser Grundwasserkörper wird aufgrund erhöhter Nitratwerte als chemisch belastet eingestuft.

Im Geltungsbereich wird sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand des Grundwassers überwiegend als „gut“ bewertet. Eine Ausnahme bildet jedoch die Nitratbelastung, die als „Überschreitung Schwellenwert anthropogen bedingt“ bewertet wird (*Anm: aus Einflüssen wie Nitratauswaschung außerhalb des Plangebietes - Grundwasserkörper 2_G056 Muschelkalk Würzburg, s. LfU – Bayern - Umweltatlas*). Der geologische Untergrund besteht aus einem empfindlichen Karstgrundwasserleiter des Muschelkalks. Vor diesem Hintergrund ist der Schutz der Grundwasserkörper von besonderer Bedeutung. Das Gebiet hat für das Schutzgut Wasser insgesamt eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen keine direkten Eingriffe in den Grundwasserleiter, da das Vorhaben auf bereits versiegelten Flächen (Parkplatz) umgesetzt wird.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Würzburg ist das anfallende Regenwasser naturnah zu bewirtschaften. Dies wurde in der Planung berücksichtigt, um die Grundwasserneubildung möglichst zu erhalten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Grünflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der ökologischen Funktionen des Wasserkreislaufs. Ihr vollständiger Erhalt sowie die geplante Entwicklung eines nachhaltigen Grünanteils im Plangebiet – einschließlich Fassaden- und Dachbegrünung sowie einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung – fördern die Stabilisierung des Wasserhaushalts. Dadurch wird ein lokales Gleichgewicht zwischen Versickerung, Verdunstung und Abfluss unterstützt.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Im weiteren Planungsverlauf ist der Rückhalt von Niederschlagswasser für das Gebiet gemäß den Anforderungen eines Überflutungs nachzuweisen.

B 2.6. Tiere / biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Das Plangebiet liegt im oberen Frauenland, das geprägt ist von überwiegender Einfamilienhausbebauung mit teilweise großen Gartengrundstücken. Große naturnahe Parkanlagen und stark durchgrünte Kleingartensiedlungen und Rasensportflächen charakterisieren das Umfeld des Geltungsbereichs. Die in und um den Geltungsbereich befindlichen Grünflächen bilden ökologische Verbindungskorridore zwischen den innerstädtischen Biotopen und der Kulturlandschaft des sich im Alandgrund und Richtung Gerbrunn / Randersacker erstreckenden Lebensraummosaiks. Es ist zu vermuten, dass in diesen

Übergangsbiotopen zwischen Stadtgebiet und freier Landschaft eine Vielzahl insbesondere an Vögeln, Säugetieren und Reptilien diese Grünstrukturen vorübergehend oder dauerhaft nutzen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene Grünstrukturen, welche grundsätzlich als Habitate für unterschiedliche Tierarten geeignet sind. Ansonsten ist die im Bestand als Parkplatz genutzte Fläche stark durch Verkehrsbeunruhigung und Versiegelung für viele Tierarten unattraktiv.

Die potenziellen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf besonders und streng geschützte Tierarten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung, die in Anlage 1 dokumentiert sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der Vorbelastungen durch die bisherige Nutzung ist im Geltungsbereich nur mit einem begrenzten Artenspektrum an nach § 44 BNatSchG streng geschützten Tieren zu rechnen. Die Schwerpunkte der faunistischen Untersuchungen lagen daher auf potenziell betroffenen Artengruppen wie Säugetieren (insbesondere Fledermäusen und der Haselmaus), Vögeln sowie Reptilien (insbesondere der Zauneidechse). Zudem wurden die vorhandenen Bäume hinsichtlich Habitatstrukturen überprüft und auf das Vorkommen von baumbewohnenden Fledermaus- und Vogelarten untersucht.

Vogelarten im Gebiet und der Umgebung, gem. saP:

Bei den Untersuchungen zum Artenspektrum der Vögel wurden Vogelarten wie Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise und der Zilpzalp nachgewiesen.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind dies überwiegend häufige und störungsunempfindliche Arten (z. B. Amsel, Rotkehlchen) im Gehölzbestand. Der westliche Gehölzstreifen und der südliche Gehölzbestand bieten Nistmöglichkeiten und besitzen eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf die Förderung der Tierarten und biologischen Vielfalt.

Reptilien (Zauneidechsen)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner weitgehenden Versiegelung und intensiven Nutzung als Parkplatz nur in begrenzten Teilbereichen potenziell als Lebensraum für streng geschützte Reptilienarten, wie die Zauneidechse, geeignet. Ein Vorkommen ist allenfalls in den Randbereichen entlang der westlichen Baumreihe sowie möglicherweise in den angrenzenden Kleingartenanlagen am westlichen Rand des Geltungsbereichs zu erwarten. Im Rahmen der saP wurden bei Kontrollbegehungen im Untersuchungsgebiet jedoch keine Zauneidechsen festgestellt.

Säugetiere (Fledermäuse und Haselmaus)

Der Gehölzbestand im westlichen Bereich des Geltungsbereichs enthält einen Großbaum mit Baumhöhle, die möglicherweise von Fledermäusen genutzt werden kann. Eingriffe in diesen Bereich sind jedoch nicht geplant.

Nachweise der Haselmaus wurden im Planungsgebiet nicht erbracht.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Mit einer relevanten Veränderung bzw. Verschlechterung der Habitate für Tiere ist nicht zu rechnen, wenn die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt werden. Etwaige zusätzliche Vorgaben aus der saP wie Bauzeitenbeschränkungen (Fäll- und Rodungszeiten) sowie die Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu beachten, um durch den Eingriff nicht Verbotstatbestände nach § 44

BNatSchG auszulösen (siehe Anlage 1, saP Oktober 2023, ergänzte Fassung Februar 2025).

Im Geltungsbereich werden insgesamt ca. 285 m² Grünfläche, die im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan als reine Grünfläche festgesetzt waren, überplant und als öffentliche Parkplatzfläche Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ der angrenzenden Sportanlagen und der Dauerkleingärten“ vorgesehen. Auf diesen Flächen konnten jedoch keine streng geschützten Tierarten nachgewiesen werden. Der Gehölzstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze zu der Kleingartensiedlung sowie weitere kleinere Gehölzflächen (insgesamt 1.199 m²) werden erhalten und sind somit weiterhin für die Tierarten nutzbar. Eine im Bestand bisher vorhandene Schotterfläche (etwa 179 m²) wird nach vorgesehener Neugestaltung ebenfalls als Grünstruktur angelegt und bildet somit einen zusätzlichen potenziellen Lebensraum in Verbindung mit den bestehenden größeren Gehölzflächen.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Durch die Sicherung des Gehölzstreifens zur Kleingartensiedlung wurde eine wichtige und wertvolle Grünstruktur mit vielfältigem Lebensraumpotenzial für die Tierwelt erhalten. Damit bleibt ein bedeutender Biotopverbindungskorridor zwischen umliegenden Lebensraumbereichen für die Tierwelt verfügbar. Mit den geplanten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu rechnen. Die ökologische Funktionalität der Lebensräume bleibt gewahrt und eine signifikante Beeinträchtigung der Artenvielfalt ist nicht zu erwarten.

B 2.7. Pflanzen/ biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Grünstrukturen, welche teilweise in der Biotopkartierung enthalten sind (Wue 1091-008, Überarbeitung derzeit). Diese Grünstrukturen sind wie folgt gegliedert:

- 1) Flächiger Gehölzbestand im Süden.
 - Dieser Bereich weist einen naturnahen Gehölzbestand auf, der teilweise auch in der Biotopkartierung erfasst wurde. Der Bestand besteht aus Hecken und Gehölzen mit folgenden Baum- und Straucharten: Baumarten: Feldahorn, Spitzahorn, Esche, Kirsche, Weide,
 - Straucharten: Weißdorn, Wildrose, Liguster, Hartriegel etc., vereinzelt Mahonie.Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gem. Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV *):
Mesophiles Gebüsch (B112; 10 Wertpunkte) mit Baumbestand mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung (B313; 12 Wertpunkte)
- 2) Gehölzbestand im Westen
 - Der Gehölzbestand im Westen ist durch einen prägenden Baumbestand gekennzeichnet, der z.T. Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm umfasst. Der Baumbestand setzt sich zusammen aus: Baumarten: Pyramidenpappel, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Kirsche, Weide, Weißdorn, Eberesche, Zwetschge/ Pflaume, meist dominanter Bestand aus Feldahorn
 - Straucharten: Wildrose, Liguster, Hartriegel, Holunder, Brombeere, Schneebeere etc., vereinzelt Mahonie, Forsythie, Geißblatt etc.Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gem. Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV *3)

Mesophiles Gebüsch (B112; 10 Wertpunkte) mit Baumbestand mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung (B313; 12 Wertpunkte) Grüngliederung, Grünzäsur, prägender Baumbestand, hoher Wert für die Stadtgestaltung.

- 3) Gehölzanpflanzungen auf dem bestehenden Parkplatz
Hainbuche, Ahorn, Esche etc.
Einstufung gem. BayKompV (*)
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51; 3 Wertpunkte)
- 4) Rasen und Wiesenflächen
Diese Flächen sind mit verschiedenen Einzelsträuchern durchsetzt und weisen eine moderate Strukturvielfalt auf.
Einstufung gem. BayKompV ²
Grünanlage (P11 5 Wertpunkte)
Rasen, Wiesen, Grünanlagen, Begleitgrün

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene städtebauliche Entwicklung erfordert eine teilweise Inanspruchnahme bestehender Grünflächen. Konkret betrifft dies eine Fläche von etwa 310 m², die im bisherigen Bebauungsplan als grünordnerische Maßnahmen festgesetzt waren. Im Rahmen der Planung ist die Fällung von fünf Laubbäumen (Buche Sorten), mit einem Stammumfang von weniger als 60 cm, vorgesehen. Diese weisen eine nachlassende Vitalität auf.

Wesentliche Gehölzstrukturen, insbesondere der wertvolle Gehölzbestand im westlichen Bereich des Plangebiets, bleiben jedoch vollständig erhalten. Ergänzend dazu wird eine Fläche von 179 m², die im bisherigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen ist, entsiegelt.

Die im vorliegenden Bebauungsplan als Erhalt schutzwürdiger Gehölze festgesetzte Fläche von ca. 399 m² (Bezeichnung „B2“, siehe Abbildung 12) stellt gemäß Anlage 2 des Leitfadens zur Eingriffsregelung eine Vermeidungsmaßnahme dar. Durch diese Festsetzung wird der Eingriff vermieden, sodass diese Fläche nicht in die Bilanzierung der Eingriffe innerhalb des Mischgebiets einbezogen werden muss.

Die grünordnerischen Festsetzungen wie neue Baumpflanzungen innerhalb der Parkplatzfläche, sowie Fassaden- und Dachbegrünung stellen sicher, dass ein nachhaltiger Mindestanteil an Grünflächen im Plangebiet gewahrt wird.

Für Neuanpflanzungen sind windresistente und trockenresistente Baumarten zu verwenden.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen tragen dazu bei, die lokale ökologische Qualität zu verbessern und die Funktion des Gebiets als Lebensraum für verschiedene Tierarten zu sichern.

² Aufgrund des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Bewertung des Bestandes für die Bilanzierung nicht heranzuziehen.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bleiben Gehölzflächen von etwa 1288 m² vollständig erhalten.

Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan erfolgen durch Umsetzung der Planung **keine erheblichen Eingriffe** in das Schutzgut Pflanzen. Vielmehr tragen die geplanten Maßnahmen zu einer Verbesserung der Vegetationsstrukturen und deren ökologischen Funktionalität bei, wodurch der Eingriff ausgeglichen wird.

B 2.8. Landschaft / Landschaftsbild

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Das Areal ist bereits durch die Versiegelung großer Flächen (Parkplätze) und die intensive Nutzung als Stellplatzanlage geprägt.

Im Norden und Osten des Plangebiets dominieren bauliche Strukturen wie der bestehende Lebensmittelmarkt sowie versiegelte Verkehrs- und Stellplatzflächen.

Im Vergleich hierzu wirkt das Plangebiet aktuell offener und weniger intensiv bebaut, wodurch es eine Übergangszone zwischen urbanen Bereichen und den naturnahen Flächen im Westen bildet.

Der westliche und südliche Gehölzstreifen bildet einen landschaftlich wertvollen Rahmen, der zugleich eine Abgrenzung des Gebiets darstellt.

Die umliegenden Strukturen, insbesondere die angrenzenden Kleingartenanlagen und Vegetationsflächen, tragen zum heterogenen Landschaftsbild bei und stellen eine teilweise naturnahe Kulisse dar.

Das bestehende Stadtbild ist durch die unmittelbare Nähe zu Gewerbeflächen (insbesondere dem Lebensmittelmarkt) und den Verkehrsraum entlang der Zeppelinstraße geprägt.

Das Gebiet hat aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Nutzung mit einem hohen Versiegelungsanteil, nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Grünstrukturen am westlichen bzw. südlichen Rand haben eine wichtige landschaftsgliedernde Funktion (mittlere Bedeutung).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer untergeordneten Biotopverbundachse (vgl. Biotopverbundkonzept / Grünflächenverbundsystem Stadt Würzburg 2012) und spielt eine bedeutende Rolle für die ökologische Funktion, die Struktur der Grün- und Freiflächen sowie die nachhaltige Stadtentwicklung in Würzburg. Diese untergeordneten Verbundachsen sind wesentlich für die Durchgrünung und die damit verbundene Vernetzung der städtischen Grünräume. In der derzeit in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird die Berücksichtigung dieser Biotopverbundachsen ebenfalls sichergestellt.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Durch den Bau eines gemischt genutzten Gebäudes (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan: Drogeriemarkt mit darüber liegenden Appartements für Studierende) wird das bisher von provisorischen Stellflächen und teils offenen Grünstrukturen geprägte Landschaftsbild maßgeblich verändert. Gemäß dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan sind vergleichbare Eingriffe zulässig.

Durch die Planänderung wird das Gebiet eine verstärkte urbane Prägung erfahren, die das bisherige funktionale, jedoch wenig ästhetische Bild (geschotterte Parkplatzflächen) aufwerten kann. Die Erweiterung der baulichen Nutzung führt zu einer teilweisen Versiegelung der Fläche, was das offene Landschaftsbild einschränkt und die visuelle Offenheit des Gebiets reduziert. Diese Versiegelung wird jedoch durch begrünte Fassaden,

ein begrüntes Flachdach und zusätzliche Baumpflanzungen zumindest optisch und funktional kompensiert.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Begrünung, zum Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen und zur Integration von grünordnerischen Elementen ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Landschaftsbild trotz der baulichen Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigt, sondern in Teilen verbessert wird:

- Die Sicherung und Ergänzung der Gehölzstrukturen bewahren die visuelle Einbindung in die umgebende Grünlandschaft.
- Das neue Begrünungskonzept schafft einen Ausgleich für die intensivere Nutzung und hebt den Wert des Stadtbildes.
- Durch die Kombination aus städtebaulicher Verdichtung und ökologischen Maßnahmen wird das Landschaftsbild funktional und optisch an moderne Anforderungen angepasst.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Vielmehr tragen die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und der Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen dazu bei, die landschaftliche und ökologische Qualität des Gebiets nicht nur zu sichern, sondern in wesentlichen Aspekten gezielt zu verbessern.

B 2.9. Mensch / menschliche Gesundheit

B 2.9.1. Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine erholungsrelevanten Strukturen, wie etwa Wegeverbindungen oder öffentlich zugänglich und nutzbare Grünflächen.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch provisorisch geschotterte Stellplätze geprägt und weist aufgrund seiner rein funktionalen Nutzung keine nennenswerte Erholungsfunktion auf. Es gibt keine ausgewiesenen Wege, Sitzmöglichkeiten oder andere Elemente, die eine aktive oder passive Erholungsnutzung ermöglichen. Der Fokus des Gebiets liegt ausschließlich auf funktionalen Nutzungen, wodurch es für die Erholung unattraktiv ist.

Erholungsrelevante Strukturen befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe, wie zum Beispiel die benachbarten Kleingartenanlagen, sowie die nahegelegenen Grünflächen der Sieboldshöhe. Das Sieboldswäldchen, ein parkartig gestalteter Stadtwald, stellt ein bedeutendes Naherholungsgebiet dar und hebt sich durch seine vielfältigen landschaftlichen Strukturen hervor. Es zeichnet sich durch offene Lichtungen mit Einzelbäumen, vor allem Schwarzkiefern, sowie hallenartige Baumbestände entlang der Wege aus.

Die umliegenden Kleingartenanlagen und Grünflächen außerhalb des Plangebiets tragen indirekt zur Erholung der angrenzenden Bevölkerung bei, indem sie eine naturnahe Kulisse schaffen. Das Plangebiet selbst stellt jedoch derzeit eine optische und funktionale Unterbrechung dieser erholungsorientierten Strukturen dar.

Der im südlichen und westlichen Bereich angrenzende Gehölzstreifen stellt aufgrund seines naturnahen Charakters eine wertvolle landschaftliche Komponente dar. Diese Bereiche bieten einen gewissen Erholungswert, insbesondere durch die optische Gliederung und die naturnahe Kulisse, jedoch ohne spezifische Infrastruktur für aktive Erholungsnutzung (wie Wege oder Sitzmöglichkeiten).

Das Plangebiet selbst weist keine erholungsrelevante Bedeutung auf, jedoch bestehen im nahen Umfeld und in der umliegenden Umgebung relevante Erholungsstrukturen.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sowohl direkte als auch indirekte Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung erwartet.

Zu den direkten Auswirkungen zählt die prognostizierte Zunahme des Verkehrs, die die Erholungsfunktion der benachbarten Kleingartenanlagen geringfügig beeinträchtigen kann. Im Vergleich zum bisherigen Baurecht, das verkehrliche Nutzungen und ein Sondergebiet zulässt, sind jedoch bei Durchführung der gegenständlichen Planänderung keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen wirken sich hingegen positiv auf die Erholungsfunktion des Gebietes aus. Sie sorgen dafür, dass das Plangebiet nicht mehr als optische Unterbrechung der umgebenden Erholungsräume wahrgenommen wird, sondern durch die Aufwertung der Flächen besser in die umliegenden Erholungsstrukturen integriert wird. Maßnahmen wie die Begrünung von Fassaden und Dachflächen sowie Baumpflanzungen innerhalb der Parkplatzbereiche schaffen ein ökologisch ansprechendes Erscheinungsbild. Dies verbessert potenziell auch die Wahrnehmung des Plangebietes als Bestandteil des städtischen Erholungsraums.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Bei Umsetzung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen wie den Erhalt und die Verbesserung der Randeingrünung sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Erholung zu erwarten.

B 2.9.2. Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Auf das Plangebiet wirken die Lärmarten Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm sowie Sport- und Freizeitlärm ein. Straßenverkehrslärm geht von der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Zeppelinstraße aus, Gewerbelärm von dem östlich gelegenen tegut-Markt (Lebensmittel- und Getränkemarkt). Einwirkungen durch Sport- und Freizeitlärm ergeben sich aus den derzeit innerhalb des Plangebiets baurechtlich nachgewiesenen Stellplätzen für den Postsportverein sowie für den Hockey- und Tennisclub Würzburg. Die angrenzenden Sportanlagen sind für das gegenständliche Planungsgebiet nicht relevant, als dass bei der Genehmigung der westlich des Planungsgebiets situierten Sportanlagen die Immissionsrichtwerte an den entsprechend nächst gelegenen Immissionsorten in der Kleingartenanlage „Wasserturm“ eingehalten werden mussten. Diese liegen zwischen den Sportanlagen und dem hier behandelten Planungsgebiet. Somit ist sichergestellt, dass auch weiter von den Sportanlagen entfernt liegende Immissionsorte von schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets nicht von schädlichen Schallimmissionen der Sportanlagen betroffen sind.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich mit den Kleingartenanlagen (Schutzanspruch WA tags) im Norden, Süden und Westen sowie dem Studentenwohnheim (Schutzanspruch MI) östlich des bestehenden tegut-Marktes schützenswerte Nutzungen. Da die Kleingartenanlagen in der Nacht nicht zum Wohnen genutzt werden, besteht im Nachtzeitraum kein Schutzanspruch.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen wurden der Prognose Nullfall sowie der Prognose Planfall für das Prognosejahr 2035 berechnet. Zudem wurden im Rahmen des Lärmgutachtens Immissionspunkte

(siehe Anlage 3, darin Anlage 2.1) definiert, welche im Folgenden im Hinblick auf den Prognose Nullfall und den Prognose Planfall miteinander verglichen werden. Der Prognose Nullfall zeigt auf, wie sich die Lärmeinträge ohne die Durchführung der geplanten Bebauung bis zum Jahr 2035 entwickeln. Der Prognose Planfall betrachtet die Entwicklung der Lärmimmissionen bei Durchführung der Planung.

Im Folgenden werden die zuvor genannten Lärmarten separat betrachtet.

Straßenverkehrslärm

Der Prognose Nullfall 2035 (ohne Bebauung im Plangebiet) zeigt auf, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Kleingartenanlage Hubland nördlich der Zepelinstraße (Gartenhaus 3, Schutzwürdigkeit WA) sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (Tageszeitraum) von 55 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) überschritten werden. An den übrigen Immissionsorten (Gartenhaus 2, Studentenwohnheim DG, Studentenwohnheim 1. OG) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

Gewerbelärm

Gewerbelärmimmissionen treten aufgrund des Betriebs des bestehenden tegut-Markts mit angeschlossenem Getränkemarkt auf.

Die Berechnungen zeigen, dass an allen im beigefügten Schallgutachten angenommenen Immissionspunkten im derzeit baulichen Bestand die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Sport- und Freizeitlärm

Die lärmrelevanten Sportanlagen liegen westlich der Kleingartenanlage Hubland. Bei der Genehmigung der Sportanlagen wurde der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten (Kleingartenanlage Hubland) eingehalten werden. Durch die Einhaltung der Richtwerte an diesen Immissionsorten wurde sichergestellt, dass Immissionsorte, welche in weiterer Entfernung liegen, nicht von schädlichen Lärmimmissionen durch Sportlärm betroffen sind. Eine Berechnung des Sportlärms ist daher nicht erforderlich.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen neben neuen Immissionsorten aufgrund einer schutzbedürftigen Nutzung (Studierendenappartements) ebenfalls zusätzliche Emissionsquellen durch den Drogeriemarkt mit seinen Stellplätzen sowie durch eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten“ mit 68 Stellplätzen, welche zukünftig den Kleingartenanlagen (22 Stellplätze) sowie dem Postsportverein und dem Hockey- und Tennisclub Würzburg e.V. (46 Stellplätze) zugeordnet werden.

Im Folgenden werden die zuvor genannten Lärmarten einzeln betrachtet.

Straßenverkehrslärm

Bei Durchführung der Planung werden an den Immissionsorten „Gartenhaus 3“ (direkt an die Zepelinstraße nördlich angrenzende Gartenhäuser der Kleingartenanlage Hubland) und an den der Zepelinstraße zugewandten Seiten der Studierendenappartements sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) als

auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) im Tageszeitraum überschritten.

Im Nachtzeitraum kommt es darüber hinaus an den Immissionsorten „Drogerie / Appartement 2. OG Nordwest“, „Drogerie / Appartement 2. OG Nordost“, „Drogerie / Appartement 2. OG, Südost“ zu einer Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 (50 dBA()) sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (54 dB(A)).

Gewerbelärm

Bei Durchführung der Planung entstehen weitere Immissionsorte im Plangebiet selbst (Studierendenappartements) sowie zusätzliche Emissionsquellen durch den Drogeriemarkt selbst, seine planbedingten Stellplätze sowie die auf der westlichen Seite angeordneten 22 Stellplätze der Kleingartenanlagen, die ebenso nach TA Lärm betrachtet wurden. Die Berechnungen zeigen, dass an den neu entstehenden Immissionsorten des konkreten Vorhabens der DGS Projektentwicklung GbR die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Die Schallimmissionsprognose des Sachverständigenbüros Tasch hat dabei die Betrachtung der Immissionsorte auf das konkrete gegenständliche Vorhaben der DGS Projektentwicklung GbR abgestellt. Die Stadt Würzburg hat den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan jedoch gem. § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt, so dass theoretisch auch ein anderes Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sein könnte, das den Festsetzungen des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht und zu dessen Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch die östlich und südlich des Plangebiets liegenden Stellplätze der Verkaufsmärkte werden am Tag die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (Immissionsrichtwert Mischgebiet MI 60 dB(A)) im Osten und Süden überschritten. In der Nacht werden diese eingehalten, da in der Nacht keine Nutzung der Verkaufsstätten vorliegt.

Schallschutzmaßnahmen gegen Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze von Wohnnutzungen

Parkvorgänge der zukünftigen Bewohner des Plangebiets dürfen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) innerhalb und außerhalb des Plangebiets keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten die Herstellung und Nutzung von Stellplätzen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf planungsrechtlich zulässig. Die Geräuschemissionen durch die Anwohnerstellplätze inkl. der Pkw-Zu- und Abfahrten, fallen streng genommen nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. Üblicherweise wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen, wenn die Anforderungen der TA Lärm (üblicherweise für gewerbliche Geräusche, hier hilfsweise herangezogen) eingehalten werden. In der Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 10.07.1995, AZ: 3 S 3538/94, wird hierzu ergänzend ausgeführt, dass bei baurechtlich erforderlichen Anwohnerstellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig sind, das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm jedoch in jedem Fall außer Betracht bleiben kann. In der Parkplatzlärmstudie wird in Abschnitt 10.2.3 "Parkplätze in Wohnanlagen" ergänzt, "... dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen."

Etwas anderes gilt nach § 15 Abs. 1 Satz 2 der BauNVO allerdings dann, wenn von ihnen Belästigungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzulässig sind. Dabei wird allerdings regelmäßig davon ausgegangen, dass notwendige Stellplätze für Wohnvorhaben in einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung keine erheblichen, billigerweise nicht mehr zumutbaren Störungen im Sinne dieser Vorschrift hervorrufen (Beschl. d. Senats v. 10.1.2008 - 3 S 2773/07 - BauR 2009, 470; Sauter, LBO, Stand Dez. 2012, .37 Rn. 11). Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 BauNVO darf die Nutzung von Stellplätzen die Gesundheit der Anwohner nicht schädigen. Als kritisch für die Gesundheit werden chronische Lärmbelastungen tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A) angesehen, welche im Zusammenhang mit der Nutzung der für das Vorhaben erforderlichen und herzustellenden jedoch sicher ausgeschlossen werden können.

Bei der Beurteilung des Parkierungslärms werden mangels einer verbindlichen Rechtsgrundlage bei analoger Anwendung der TA Lärm folgende Anpassungen in Ansatz gebracht, die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung insbesondere im Land Baden-Württemberg entwickelt wurde:

- Die Bewertung der Beurteilungspegel des Parkierungslärms erfolgt durch einen direkten Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Eine Überlagerung mit dem Gewerbelärm findet nicht statt.
- Auf die Ermittlung und Beurteilung von Spitzenpegeln kann gemäß aktueller Rechtsprechung zu notwendigen Stellplätzen von Wohnungen verzichtet werden.

Die Immissionsrichtwerte des Anlagenlärms für Parkverkehr werden damit am Tag und in der Nacht sowohl an den nächst gelegenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets (Kleingartenanlage Hubland nördlich der Zeppelinstraße) als auch im Plangebiet selbst eingehalten.

Sport- und Freizeitlärm

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen Stellplätze, welche zum Großteil den angrenzenden Sportanlagen des Postsportvereins und des Hockey- und Tennisclubs Würzburg e.V. zugeordnet und auf Grundlage der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV beurteilt werden. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete sowohl im Ist-Zustand als auch bei Durchführung der Planung an allen im Gutachten betrachteten Immissionspunkten eingehalten werden können. Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht die konkrete Vorhabenplanung abbildet, diese jedoch ermöglicht, treten in einzelnen Bereichen der Ost- und Südfassade Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf. Zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind aufgrund dessen zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig, insofern zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns nicht der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel und der Spitzenpegel des Gewerbelärms eingehalten werden. Zulässig sind dabei bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die vom Nutzer nicht verändert werden können (z.B. Grundrissorientierung, Einschnitte und / oder Vorsprünge in der Fassade, feststehende Bauteile von Loggien oder Balkonen, Prallscheiben).

Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenschutzlärmverordnung 18. BImSchV werden sowohl im Ist-Zustand als auch bei Durchführung der Planung an allen Immissionsorten eingehalten.

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm kommt es außerhalb des Plangebiets zu einer Betroffenheit an den direkt nördlich der Zeppelinstraße situierten Gartenhäusern der Kleingartenanlage „Hubland“. An den im Gutachten mit Gartenhaus 3 bezeichneten Immissionsorten treten sowohl im Prognose-Nullfall 2035, der die Entwicklung der Verkehrslärmimmissionen ohne das gegenständliche Planungsgebiet mit seinen zusätzlichen Nutzungen abbildet, als auch im Prognoseplanfall 2035, der die zusätzlichen Verkehre der geplanten Bebauung berücksichtigt, Überschreitungen des Beurteilungspegels für Allgemeine Wohngebiete auf. Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind die Orientierungswerte für Kleingartenanlagen bei 55 dB(A) tags definiert und entsprechen damit dem Schutzcharakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“. In der Nacht ist mangels der Zulässigkeit einer regulären, dauerhaften Wohnnutzung kein zusätzlicher Schutzanspruch gegeben, weshalb auch in der Nacht die Tagwerte herangezogen werden. An den direkt an der Zeppelinstraße angeordneten Gartenhäusern treten Beurteilungspegel von 65,4 dB(A) im Prognosenullfall und von 65,7 dB(A) im Prognoseplanfall auf. Aufgrund der Rundungsregel bei Verkehrslärmimmissionen liegen damit in beiden Fällen 66 dB(A) vor. Nachdem für das menschliche Ohr Pegelunterschiede bis zu 0,4 dB(A) nicht hörbar sind und erst ab 1 dB(A) im direkten Vergleich von zwei Geräuschen Pegelunterschiede überhaupt wahrnehmbar sind, unterscheiden sich der Prognosenullfall und der -planfall in der Wahrnehmbarkeit nicht. Nachdem weder eine Pegelsteigerung von $\geq 3\text{dB(A)}$ noch Werte oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr ($> 70\text{dB(A)}$) vorliegen und auch keine Werte der Gesundheitsgefahr ($> 70\text{dB(A)}$) um mind. 0,1 dB(A) überschritten werden und außerdem der errechnete Pegelunterschied von 0,3 dB(A) vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden kann, ruft die gegenständliche Planung bei schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Planungsgebiets keine nachteiligen Auswirkungen hervor.

Im Plangebiet selbst werden sowohl in Bezug auf den Straßenverkehrslärm als auch Gewerbelärm Überschreitungen an der schutzbedürftigen Nutzung (Studierendenappartements in den beiden Obergeschossen) hervorgerufen. Mit Schallschutzmaßnahmen, welche im Bebauungsplan als Festsetzung verankert sind, können innerhalb und außerhalb des Plangebiets gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Bei Durchführung der Planung kommt innerhalb des Plangebiets zu Überschreitungen der Verkehrslärmimmissionen an Immissionsorten (Studierendenappartements), welche durch das geplante Vorhaben neu entstehen. Zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind insbesondere an der dem Verkehr schallzugewandten Nordfassade und in Teilbereichen der Südwestfassade des zukünftigen Hybridgebäudes Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung, Anforderungen an Fenster von Aufenthaltsräumen, Zulässigkeit von Außenwohnbereichen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erforderlich, die über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich vorgegeben werden.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können innerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, sodass von **keinen erheblichen Auswirkungen** auszugehen ist.

B 2.9.3. Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Bezüglich möglicher Formen von Erschütterungen (Erdbeben, Dolinen, Erdfälle, instabiler geologischer Untergrund etc.) sind im Plangebiet keine Gefährdungen oder

Vorbelastungen bekannt. Aufgrund der allgemeinen Lage im Karstgebiet des Muschelkalks können jedoch Störungen im Untergrund nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung ergibt sich keine dauerhafte Veränderung bezüglich der Gefahr von Erschütterungen. Mit dem Baubetrieb können sich kurzfristig Erschütterungen durch den Einsatz von Baumaschinen und Verdichtungsgeräten ergeben. Standsicherheitsnachweise sind mit einem üblichen Baugrund- und Bodengutachten nachzuweisen.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Bei der Umsetzung der Planung sind hinsichtlich Erschütterungen **keine Veränderungen** zu erwarten.

B 2.10. Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kultur- und Sachgüter, wie bspw. Boden- und Bau- denkmäler oder Telekommunikationslinien, bekannt.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Es ist nicht davon auszugehen, dass während der Umsetzung der Planung Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter zu Tage treten oder mögliche Telekommunikationslinien negativ beeinträchtigt werden.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Aufgrund der gegenständlichen Planung ergeben sich **keine negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“.

B 2.11. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung sowie der derzeitigen realen Nutzung ergeben sich keine negativen Wechselwirkungen. Mit der Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes nimmt die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum bisherigen Baurecht (als „IST-Situation“ bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter genannt) nur geringfügig zu.

➔ Wirkungspfad Fläche, Boden und Wasser:

- Die versiegelte Fläche wird leicht erhöht, aber Maßnahmen wie Dachbegrünung und wasserdurchlässige Bauweisen minimieren negative Auswirkungen.
- Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Gehölzstrukturen stärken den lokalen Wasserhaushalt und schützen den Boden vor Erosion.

➔ Wirkungspfad Klima und Luft:

- Begrünung von Dach- und Fassadenflächen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und reduziert städtische Wärmehotspots.

➔ Wirkungspfad Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Der Erhalt und die Erweiterung der Gehölzstrukturen im Westen und Süden bieten wichtige Habitate.

➔ Wirkungspfad Landschaft und Landschaftsbild:

- Die Integration von Begrünungselementen verbessert die ästhetische Qualität des Gebiets und minimiert Eingriffe in das Landschaftsbild.

➔ Wirkungspfad Mensch und Gesundheit:

- Verbesserte Nahversorgung durch den Drogeriemarkt und die Schaffung von Wohnraum für Studierende stärken die Lebensqualität.
- Die Maßnahmen zur Lärminderung stellen sicher, dass die neuen Nutzungen mit den Wohngebieten kompatibel sind.

➔ Kultur- und Sachgüter:

- Es gibt keine signifikanten negativen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind **überwiegend positiv** gestaltet. Nachhaltige Bauweisen, die Berücksichtigung ökologischer Aspekte und die Integration städtebaulicher Anforderungen tragen zu einer weitgehend harmonischen Entwicklung bei.

B 2.12. Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

B 2.12.1. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Abstandsbereichen von Störfallbetrieben. Eine Anfälligkeit des Plangebiets in Bezug auf Unfälle durch Störfallbetriebe kann daher ausgeschlossen werden.

In Bezug auf Unfälle im Sinne von Gefahrgutunfällen (Gefahrguttransporte), Verkehrsunfällen oder sonstigen Unfallrisiken (z.B. Ferngasleitungen) kann die Anfälligkeit aufgrund der Lage des Plangebiets als sehr gering eingestuft werden.

Das Risiko des Auftretens von Katastrophen durch natürliche Ereignisse wie bspw. Geogefahren wie Rutschungen, Steinschlag, Felssturz, Dolinen oder Setzungen / Hebungen kann aufgrund der Lage und der Topographie des Plangebiets nahezu ausgeschlossen werden.

Das Risiko des Auftretens von Katastrophen durch natürliche Ereignisse wie bspw. Feuer oder Erdbeben können nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage außerhalb von Erdbebengebieten und Gebieten erhöhter Brandgefahr kann das Risiko jedoch als sehr gering eingestuft werden.

Überschwemmungen aufgrund hoher Flusspegel können ausgeschlossen werden, da sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet.

Das Risiko von Überschwemmungen in Folge von Starkregenereignissen kann innerhalb des Plangebiets als gering eingestuft werden. In Teilbereichen können bei Eintreten eines 100-jährlichen Regenereignisses Wassertiefen zwischen 1 cm und 50 cm auftreten.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Aufgrund der Planung können keine Risiken für die Umgebung abgeleitet werden.

B 2.12.2. Nutzung erneuerbarer Energien/ Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur regenerativen Energieversorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den geeigneten Dachflächen des Vorhabens geplant. Die Leistung der geplanten Photovoltaikanlage soll voraussichtlich deutlich über 50 kWp liegen.

Der Neubau soll mindestens nach dem Standard des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2024 errichtet werden und somit Energie, u.a. durch einen sehr hohen Dämmstandard, äußerst sparsam und effizient genutzt werden. Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung tragen darüber hinaus zu einem reduzierten Kühlenergiebedarf des Neubaus im Sommer bei.

B 2.12.3. Vermeidung von Emissionen/ Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vermeidung von Emissionen

Emissionen werden grundsätzlich soweit möglich vermieden. Während der Bauphase sind geringe Emissionen wie Staub zu erwarten. Weitere Schadstoffe, wie Feinstaub oder flüchtige organische Verbindungen, werden im regulären Betrieb nicht anfallen. Nutzungsbedingt ist in geringem Umfang mit Schadstoffen aus dem Individualverkehr und der notwendigen Andienung zu rechnen (Stickoxide, Schwefeldioxid und Feinstaub in geringem Umfang aus Kfz- Abgasen).

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Beurteilung in Bezug auf:

- Abfälle

Die Abfälle werden gemäß den Vorgaben der Stadt getrennt und gesammelt bzw. verwertet oder entsorgt.

- Abwässer

Abwasser wird gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt in den Abwasserkanal eingeleitet, Regenwasser wird gemäß Vorgaben bewirtschaftet.

B 2.13. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nach Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB ist auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen einzugehen.

Negative Auswirkungen durch Kumulierung von Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird kaum verändert. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Lebensmittelmarkt (tegut), wodurch sich eine effiziente Nutzung der Verkehrsflächen und Parkplätze ermöglicht. Dies trägt zur Minimierung zusätzlicher Infrastrukturbedarfe und zur Reduktion des Flächenverbrauchs bei. Durch die Integration bestehender Infrastrukturen sowie durch die gezielte Förderung von Biodiversität und Klimaschutz werden Synergieeffekte erzielt. Allerdings kann bei der Umsetzung des Vorhabens eine Kumulation von Auswirkungen auf Umweltbelange wie Mensch/Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt durch kumulierte Lärmbelastungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

B 2.14. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die sogenannte „Klimaschutzklausel“ des BauGB (Umweltbelang nach §1a Abs. 5 BauGB) betont verstärkt den Umweltaspekt des Klimaschutzes durch Maßnahmen zur

Gegenwirkung und Anpassung in der Bauleitplanung. Diese Klausel ist eng verbunden mit dem Umweltbelang „Klima“ (Kap. B 2.3) sowie den Aspekten von „Erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (Kap. B 2.12.2).

Maßnahmen zur Entgegenwirkung des Klimawandels (Klimaschutz)

Um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken, sind Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen sowie zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien effizient zu nutzen (Kap. B 2.12.2). Durch die gute Anbindung des geplanten Wohngebiets können klimaschädliche CO₂-Emissionen durch den Individualverkehr verringert werden.

Durch den Bau nach Neubaustandard gem. GEG kann langfristig Energie eingespart und der CO₂ Ausstoß nachhaltig verringert werden. Mit der Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Holzwerkstoffe) kann ebenfalls CO₂ gebunden werden. Eine genaue Gesamtbilanz der entstehenden Treibhausgase im Rahmen der Planung kann derzeit nicht erstellt werden, da spezifische Angaben zur Bauausführung noch fehlen.

Der Einsatz erneuerbarer Energien wird in Form von solarer Strahlungsenergie soweit wie möglich berücksichtigt.

Zur Reduzierung des Kühlbedarfs von Gebäuden sind Maßnahmen zur Begrünung von Dächern und Fassaden vorgesehen. Darüber hinaus wird durch die Pflanzung von Bäumen auf Parkplatzflächen eine Reduzierung des Wärmeinsel-Effekts angestrebt.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (BauGB §1 Abs. 5)

Die Planung berücksichtigt in besonderem Maße die Ziele der Klimaanpassung, da es sich um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB handelt. Eine Empfindlichkeit gegenüber extremen Wetterereignissen, Temperaturänderungen, Meeresspiegelanstieg, Dürren oder anderen klimatischen Veränderungen ist nicht gegeben.

Für die 14. Änderung des Bebauungsplans „Äußeres Hubland“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „dm-Drogeriemarkt und studentisches Wohnen“ – Frauenland 04.14 sind zur Anpassung an den Klimawandel folgende Maßnahmen/ Strategien auf verschiedenen Ebenen möglich:

Lokale Maßnahmen:

- Erhalt der vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen
- Verschattung von Parkplätzen durch Baumpflanzungen
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Rückhalt, Versickerung, Drosselablauf)

Maßnahmen an Gebäuden:

- Verschattung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung

B 2.15. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

B 2.15.1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verminderung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Fläche zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Mit der Innenentwicklung und der Nutzungsmischung wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen.

B 2.15.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die quantitative Bilanzierung der Eingriffe wird die Methodik aus dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft-Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) eingesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit detaillierter Gegenüberstellung von Ausgangszustand des Biotopwerts im Ausgangszustand und im Planungszustand ist in Kap. B 4.1 zu finden.

Die Bewertung des Ausgangszustandes für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt gemäß der Biotopwertliste nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Sofern die Bedeutung anderer Schutzgüter höher ist als die Bewertung nach Biotop-/ Nutzungstypen ist ggf. ein erhöhter Ausgleichsbedarf erforderlich. Der Aufschlag ist verbal argumentativ zu begründen und kann entweder durch zusätzliche Wertpunkte oder durch Vergrößerung der Maßnahmenfläche erfolgen. Die nicht anhand von Biotopwertpunkten bewertbaren Parameter (Tiere- und Pflanzen, die abiotischen Schutzgüter und das Landschaftsbild) sind dabei jeweils additiv zur Bewertung nach Biotopnutzungstypen zu bilanzieren.

Gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zu nur geringen zusätzlichen Eingriffen in das Gebiet. Diese Eingriffe werden durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vollständig kompensiert. Darüber hinaus beinhaltet die neue Planung eine ökologische Aufwertung des Gebietes durch die Verbreiterung der vorhandenen Grünflächen sowie zusätzliche Begrünungsmaßnahmen, wie etwa Dach- und Fassadenbegrünungen, die insgesamt zu einer nachhaltigen Verbesserung des derzeitigen Ausgangszustandes beitragen.

B 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich mutmaßlich kein besserer Zustand aller Schutzgüter und Umweltfaktoren, eine Weiternutzung als Parkplatzfläche ist anzunehmen. Die derzeit vorhandenen Grünflächen würden unverändert als Grünbestand erhalten bleiben.

Gemäß vorliegendem Planungsrecht ist eine Nutzung als Parkplatz zulässig.

B 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (VM), Verringerung (VR) und zum Ausgleich (A) der nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Nachteilige Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung	(vorgeschlagene) Maßnahme	Nr. (Art ³)	Positiv für Schutzgüter / Umweltbelange	Umsetzung / Sicherung durch
Verlust Grünstruktur	Erhalt von schutzwürdigen Gehölzen Baumpflanzungen auf privaten Stellplatzflächen Begrünung privater Stellplatzflächen	VM, VR	Klima/ Luft Artenschutz Stadt- u. Landschaftsbild	Festsetzungen im Plan und im Text
Zus. Versiegelung	Regenwasserbewirtschaftung	VM, VR	Klima/ Luft Boden, Wasser	Satzung
Zus. Versiegelung, Verlust Grünstruktur	Dachbegrünung	VM, VR	Klima/ Luft Boden, Wasser Artenschutz	Festsetzungen im Plan und im Text
Verlust Grünstruktur	Fassadenbegrünung	VM, VR	Klima/ Luft Artenschutz Stadt- u. Landschaftsbild	Festsetzungen im Plan und im Text
Beeinträchtigung durch Baumaßnahme	Schutz vor Befahren und Ablagerungen in Gehölzbeständen	VM	Boden, Artenschutz, Biodiversität	Hinweis

Tabelle 8: Konfliktmindernde Maßnahmen

B 4.1. Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Grundsätzlich gilt ein Vermeidungsgebot, weshalb jede Planung dahingehend zu prüfen ist, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Aufgrund des vorliegenden (rechtskräftigen) Bebauungsplanes aus dem Jahr 2008 ergeben sich für das Gebiet nur sehr geringe Veränderungen, und somit nur geringe Eingriffe gem. Eingriffsregelung. Für die Bewertung gem. der Kompensationsverordnung und Leitfaden wird dieser vorliegende rechtskräftige Planstand herangezogen.

³ Art der Maßnahme: Vermeidung VM, Verringerung VR, Ausgleich A

71 / 98

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Eingriffe werden teilweise vermieden	Festsetzung Ziffer 3.5.3.2
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Eingriffe werden teilweise vermieden	Festsetzung Ziffer 3.5.3.1
Summe		10%
Summe Ausgleichsbedarf		2.530 (WP)

Tabelle 9: Berechnung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

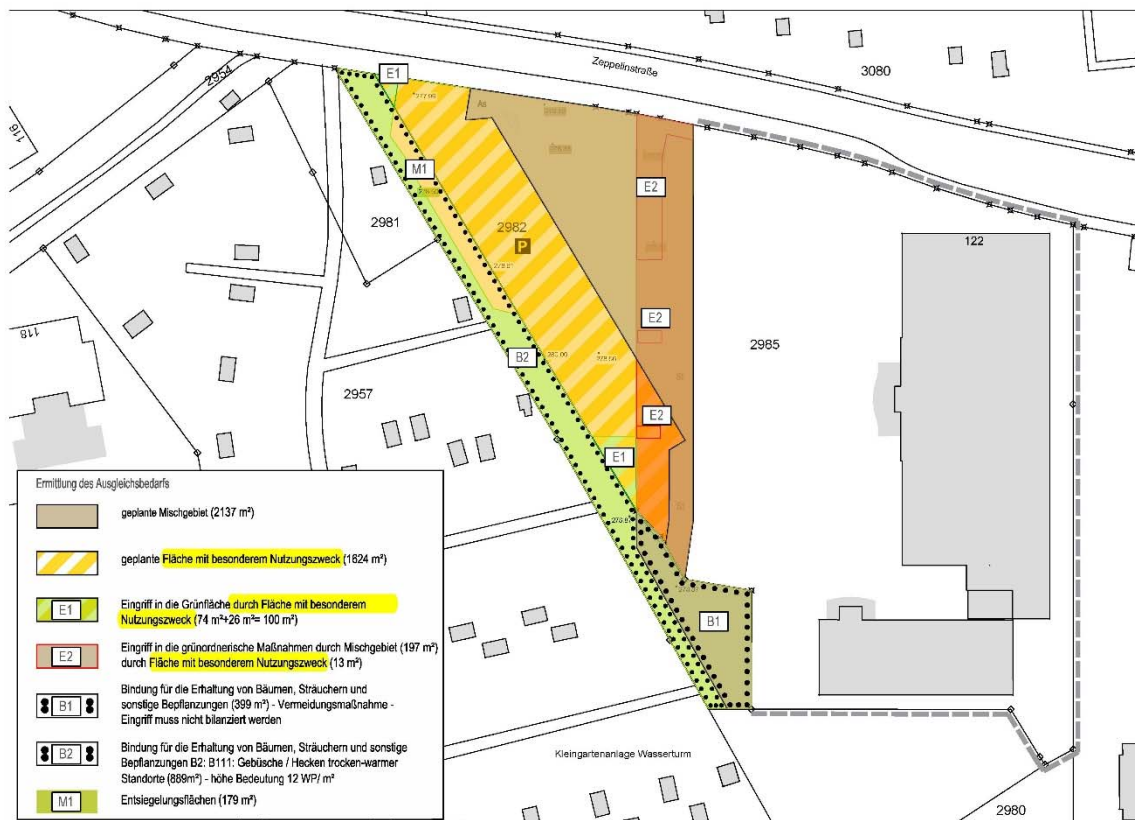


Abbildung 12: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Quelle: Stadt Würzburg)

Schutzgut Arten und Lebensräume	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme/ Anmerkung	Berücksichtigung bei der Eingriffsbilanzierung
(*) Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden

Tabelle 10: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)

Maßnahmen zur Klimaanpassung:

- Entsiegelung von Flächen mit anschließender Biotopentwicklung oder Biotoppflege
- extensive Dachbegrünung (< 15 cm Aufbau)

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand des B-Plans 6.04_12 nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsbedarfs			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	
1	P12	Park- und Grünanlagen, mit Baumbestand alter Ausprägung	10	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	736	0	0	0
2	V11	Verkehrsfläche, versiegelt	0	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	179	10	1,5	2.685
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										2.685
Summe Ausgleichsbedarf										2.530
Differenz										+155 WP

Tabelle 11: Berechnung des Ausgleichsbedarfs / Prognosezustand

Durch die Änderung bzw. Überarbeitung der Bauleitplanung werden etwa 310 m² planungsrechtlich festgesetzte Grünflächen überbaut.

Im Gegenzug werden etwa 179 m² planungsrechtlich festgesetzte Parkplatzflächen entsiegelt und zu Grünflächen umgewandelt.

Durch Anordnung der Grünflächen am bestehenden Grünbestand kann dieser vollständig erhalten und gesichert werden. Dadurch ergibt sich eine Aufwertung dieses Grünbereiches.

Baumbilanz:

Geschützte Baumpflanzungen über Stammumfang 60cm sind nicht betroffen.

Es werden jedoch ca. 5 Baumstandorte überplant. Diese sind mit der Freiflächengestaltung an anderer Stelle im Planbereich anzuordnen, siehe entsprechende Darstellung der Pflanzgebote. Eine Umpflanzung der vorhandenen Gehölze wird nicht empfohlen (mäßige Kronenausbildung), es wird eine Neupflanzung vorgeschlagen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Für den durch die geplante bauliche Nutzung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wurde auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von **2530 Wertpunkten (WP)** ermittelt. Der Eingriff wird vollständig durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kompensiert, sodass keine zusätzlichen Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich sind.

B 4.2. Europäischer und nationaler Artenschutz

Sofern europarechtlich streng geschützte Arten betroffen sein könnten, ist nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Durch die fachlich fundierte Erstellung der saP wird sichergestellt, dass der Artenschutz in der Planung und Umsetzung von Vorhaben berücksichtigt wird. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen (Tötungs- Schädigungs- und Störungsverbot) bei der Umsetzung von Bauprojekten zu vermeiden, werden aufgrund fundierter Untersuchungen Maßnahmen zum Schutz von Tier und Pflanzenarten festgelegt.

B 4.3. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna- Flora Habitat- Richtlinie, Natura 2000) bzw. europäische Vogelschutzgebiete, bzw. Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Bayerischem Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

B 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Frauenland und ist umgeben von universitären Nutzungen (Universitätscampus Hubland Süd und Studentenwohnheim) im Osten, Kleingartenanlagen im Norden, Süden und Westen sowie Einzelhandelsnutzungen (tegut-Lebensmittelmarkt) im Westen. Reine Wohnnutzungen befinden sich östlich des tegut-Marktes in Form eines Studierendenwohnheims

Auf der Fläche werden derzeit 94 Stellplätze für den ruhenden Verkehr baurechtlich nachgewiesen. Bauliche Anlagen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Topographisch lässt sich das Planungsgebiet als nahezu eben bezeichnen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der bereits bestehenden Erschließung über die Zeppelinstraße, der guten Anbindung an den ÖPNV sowie des guten Nahversorgungsangebots eignet sich das Plangebiet als potentieller Wohnstandort. Im Hinblick auf das stark heterogen und gewerblich vorgeprägte städtebauliche Umfeld wird die Entwicklung einer reinen Wohnnutzung an dieser Stelle jedoch als nicht verträglich angesehen.

Als weitere Alternative kann die Entwicklung einer Grün- oder Freifläche, die beispielsweise der Erholung dienen kann oder die Erweiterung der angrenzenden Kleingartenanlagen angesehen werden. Aufgrund der Lage außerhalb von Wohnsiedlungen und dem damit verbundenen Mangel an Nachfrage, bei gleichzeitig ausreichendem Angebot an Grün- und Naherholungsflächen in der näheren Umgebung, kann der Standort für eine Nutzung als Grünfläche ausgeschlossen werden.

Die Nachfrage nach Kleingärten nimmt stetig zu und hat mit der Corona-Pandemie einen Höchststand erreicht. Aufgrund der geringen Flächengröße des gegenständlichen Planungsgebiets sowie einer damit verbundenen ineffizienten Flächennutzung erscheint eine solche Nutzung jedoch nicht zielführend. Zudem würde mit einer Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlagen eine Einschränkung des zum Erhalt festgesetzten, wertvollen Gehölzstreifens im Westen des Plangebiets einhergehen. Darüber hinaus widerspräche die Ausweisung von Kleingartenanlagen als schützenswerte Nutzung und dem damit einhergehenden Heranrücken an bestehende Gewerbebetriebe dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG sowie dem planungsrechtlichen Optimierungsgebot.

Das derzeitige Planungskonzept sieht einen Baukörper vor, welcher sich entlang der Zeppelinstraße sowie zur Stellplatzfläche des bestehenden tegut-Marktes

dreigeschossig ausprägt. In Richtung des am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Gehölzstreifens und der westlich davon gelegenen Kleingartenanlage öffnet sich das Gebäude durch eine abfallende bauliche Höhe. In Richtung Süden läuft das Gebäude schmal zu und reagiert damit auf die vorhandene Grundstücksgeometrie. Unter Berücksichtigung der privaten Stellplätze sowie des Erhalts der wertvollen Grünstrukturen im Westen ist eine Verbreiterung des Gebäudes im Süden nicht möglich. In Bezug auf die bauliche Höhe orientiert sich das geplante Hybridgebäude an dem bestehenden tegut-Lebensmittelmarkt.

Mit den geplanten Nutzungen soll der zentrale Versorgungsstandort an der Zeppelinstraße erweitert und zusätzliches Wohnangebot für Studierende geschaffen werden.

B 6. Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Methodik orientiert sich am „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021). Wesentliche Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sind nicht gegeben.

Weitere Untersuchungen sind im Geltungsbereich derzeit nicht erforderlich. Die allgemein bekannten Erkenntnisse genügen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

B 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zum Monitoring sind im Geltungsbereich nicht erforderlich.

B 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der gegenständlichen Bebauungsplanänderung liegt im Bereich eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans (12. Änderung des Bebauungsplans „Äußeres Frauenland“ – Frauenland 04.12). Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,465 Hektar.

Mit der Ausweisung einer gemischt genutzten Baufläche (MI), einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ der angrenzenden Sportanlagen und der Dauerkleingärten“ und Grünflächen und der damit notwendigen Anpassung des Bauplanungsrechts soll eine städtebauliche Neuordnung der derzeit mindergenutzten Flächen erfolgen.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die potenziellen Umweltauswirkungen analysiert und eine Eingriffsbilanzierung gemäß den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung durchgeführt. Die durch die geplante Änderung verursachten Eingriffe in Form eines geringfügigen Versiegelungsfaktors, können durch die geplanten Festsetzungen und grünordnerischen Maßnahmen (Eingrünungen, Fassaden- und Dachbegrünung) vollständig kompensiert werden.

Die bestehenden Gehölzbestände, die eine zentrale Bedeutung für mehrere Schutzgüter aufweisen, können durch die Planänderung vollständig erhalten bleiben und durch Maßnahmen wie Flächenentsiegelung sowie durch grünordnerische Festsetzungen zusätzlich aufgewertet werden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten und die festgelegten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt werden, sind erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Weitere Ausgleichsmaßnahmen über die Festsetzungen der Grünordnung hinaus sind nicht erforderlich.

Schutzgut	Bewertung Auswirkungen
Tiere/ biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen
Pflanzen/ biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen
Fläche	keine erheblichen Auswirkungen
Boden	keine erheblichen Auswirkungen
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen
Luft/Klima	keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch (Erholung)	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch (Lärm)	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch (Erschütterung)	keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen
Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen

Tabelle 12: Ergebnisse

B 9. Quellenverzeichnis

- (1) iKK 2021: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg, Der Weg zur klimaneutralen Stadt, Leipziger Institut für Energie GmbH, Leipzig, 25.01.2022
- (2) Geodaten Bayern, Bayernatlas ©, digitales Bayerisches Landesamt für Umwelt, online Abfragen, 2022- 2024
- (3) Umweltatlas Bayern ©, Landesamt für Umwelt, digitales Bayerisches Landesamt für Umwelt, online Abfragen, 2022- 2024
- (4) Bayerisches Straßeninformationssystem, Baysis, online Abfragen, 2022- 2024
- (5) Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, BayStWBV, 2003, Fassung 2021 (Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden)
- (6) Der Umweltbericht in der Praxis, BayStMI, 2007
- (7) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – ÖAW Würzburg – Okt. 2023
- (8) Energieleitplan für die Stadt Würzburg, Stadt Würzburg, Energieagentur Nordbayern GmbH, Nürnberg 2021/ 2022
- (9) Klimaplanatlas, Erstellung eines Klimaplanatlas für die Stadt Würzburg mit Klimafunktions-, Planungs- und Themenkarten sowie erläuterndem Bericht Stadt Würzburg, Burghard und Partner, Ingenieure, 2016, mit Fortschreibungen 2021
- (10) Essentials zur Klimaanpassung, 20 Empfehlungen des bdla zur Klimaanpassung für Stadtlandschaften, bdla Bund deutscher Landschaftsarchitekten, Berlin 2022
- (11) Analyse der dynamischen Prozesse der Be- und Durchlüftung sowie der Kaltluftproduktion und des Kaltlufttransports in der Stadt Würzburg, Burghard und Partner, Stadt Würzburg, Okt. 2021

C BETEILIGUNG UND ABWÄGUNG

C 1. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

C 1.1. Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von 09.04.2025 mit 09.05.2025. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 03.04.2025 durchgeführt. Der frühzeitigen Beteiligung lag der Planentwurf vom 01.04.2025 mit Begründung, Umweltbericht und Gutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Auswirkungsanalyse Einzelhandel) zu Grunde.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen eingegangen:

	Schreiben vom	Anregungen ja / nein umweltrelev. (u)	vorgebrachte Anregungen	Behandlung der Anregungen
Privat				
BV Frauenland	22.04.2025	X	Keine Bedenken oder Einwände.	-

Folgende städtische Dienststellen, Behörden und Nachbargemeinden gaben eine Stellungnahme ab:

	Schreiben vom	Anregungen ja / nein umweltrelev. (u)	vorgebrachte Anregungen	Behandlung der Anregungen
Behörden / TöB				
Regionaler Planungsverband Würzburg	17.04.2025	X(u)	1. Einzelhandel Das Vorhaben steht im Einklang mit den Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2. Es werden diesbezüglich keine Einwände erhoben. 2. Grünzug Das Vorhabengebiet grenzt an einen regionalen Grünzug (s. B I 3.1.1, Ziel B II 2.2 sowie Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ RP2) an, was in den Planunterlagen bisher nicht thematisiert wird. Dieser Aspekt sollte in die Planunterlagen aufgenommen werden. Wesentlich ist, dass die größeren zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im baulichen Umfeld von dem Planungsvorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Die ortsbildprägenden Gehölze im Westen und Süden des Geltungsbereichs werden gem. den Ausführungen in der Begründung (u.a. unter „A9. Auswirkungen der Planung“) erhalten, gesichert und durch die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde das Kapitel A 3.1 um den Grundsatz B I 3.1.1 sowie um das Ziel B II 2.2 ergänzt. Zudem wurde in der Begründung das Kapitel A 4.3.4 „Grün- und Freiflächenstruktur“ sowie im Umweltbericht das Kapitel B 1.2.5 „Regionalplan der Region Würzburg (2) – Teil B „Natur und Landschaft“ um Hinweise zum regionalen Grünzug ergänzt.

			grünordnerischen Festsetzungen weiterentwickelt. Die Funktion des regionalen Grünzugs wird h.E. nicht beeinträchtigt. 3. Sonstiges Ansonsten werden keine Einwände erhoben.	
Regierung von Unterfranken	17.04.2025	X(u)	1. Einzelhandel Das Vorhaben steht im Einklang mit den Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2. Es werden diesbezüglich keine Einwände erhoben. 2. Grünzug Das Vorhabengebiet grenzt an einen regionalen Grünzug (s. B I 3.1.1, Ziel BII 2.2 sowie Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ RP2) an, was in den Planunterlagen bisher nicht thematisiert wird. Dieser Aspekt sollte in die Planunterlagen aufgenommen werden. Wesentlich ist, dass die größeren zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im baulichen Umfeld von dem Planungsvorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Die ortsbildprägenden Gehölze im Westen und Süden des Geltungsbereichs werden gem. den Ausführungen in der Begründung (u.a. unter „A9. Auswirkungen der Planung“) erhalten, gesichert und durch die grünordnerischen Festsetzungen weiterentwickelt. Die Funktion des regionalen Grünzugs wird h.E. nicht beeinträchtigt. 3. Sonstiges Ansonsten werden keine Einwände erhoben. 4. Hinweise a) Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgender weiterer Belang betroffen sein könnte: Militärischer Schutzbereich/Sicherheitsbereich Radaranlage Lauda-Königshofen 50 km Interessensbereich. b) Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde unter Kapitel A 3.1 um den Grundsatz B I 3.1.1 sowie um das Ziel B II 2.2 ergänzt. Zudem wurde in der Begründung das Kapitel A 4.3.4 „Grün- und Freiflächenstruktur“ sowie im Umweltbericht das Kapitel B 1.2.5 „Regionalplan der Region Würzburg (2) – Teil BI Natur und Landschaft“ um Hinweise zum regionalen Grünzug ergänzt. Der gegenständliche Planungsbe- reich befindet sich innerhalb des 50 km Interessensbereichs. Eine Betroffenheit der Radaranlage Lauda-Königshofen durch die Planung oder planerische Konflikte lässt sich nicht ableiten. Das Vorhaben wird innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs errichtet und orientiert sich in seiner Höhe an den vorhandenen Gebäudehöhen im Umfeld. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Mainfranken Netze	23.04.2025	X		Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan. Stellungnahme enthält Hinweise zu: - Ausschluss Beeinträchtigung bestehender Versorgungsleitungen - Netzanschluss bis 30 kW möglich. Gesonderte Klärung bei Bedarf einer höheren Leistung. - Informationen zu ggf. erforderlicher Leitungsverlegung - Erfordernis der Beleuchtung öffentlicher Erschließungsanlagen - Kostentragung bei Umverlegung zu Leitungen - Kontaktdaten für spartenübergreifende Netzauskunft Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen. Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Diese Hinweise in Bezug auf eine spätere Bauausführung werden zur Kenntnis genommen. Technische Bestimmungen können über den Ermächtigungskatalog des § 9 BauGB in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Beteiligung der Mainfranken Netze GmbH über die genaue Bauplanung und die ggf. erforderliche Abstimmung der Maßnahmen erfolgt durch den Bauherrn im Rahmen der Planungen des konkreten Bauvorhabens. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an den technischen Leitungsschutz sind unter den textlichen Hinweisen Nr. 5.3 „Pflanzenabstände zu Leitungen“ zur Information zu finden.
Landratsamt Würzburg / Gesundheitsamt Stadt und Landkreis Würzburg	29.04.2025	X(u)		Die Belange des Gesundheitsamts hinsichtlich des Trinkwassers, des Infektionsschutzes/ der Siedlungshygiene sowie der Altlasten (Pfad Boden-Mensch) sind zum aktuellen Zeitpunkt für o.g. Bauleitplanung ausreichend gewürdigt bzw. nicht relevant tangiert. Hinsichtlich Immissionen/Emissionen ist primär die Stellungnahme des Immissionsschutzes zu beachten; spezifische gesundheitlich-hygienische Fragen an das Gesundheitsamt (vgl. GDG Art. 13) wurden nicht formuliert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut „Mensch / menschliche Gesundheit, Wirkungsbereich Lärm“ wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 3) behandelt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht unter B 2.9.2 „Wirkungsbereich Lärm“ aufgeführt. Die zuständige Fachbehörde (FA Immissionsschutz- und Abfallrecht) wird im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahren beteiligt.
Deutsche Telekom Technik GmbH	07.05.2025	X		Gegen die 14. Änderung des Bebauungsplanes „Äußeres Hubland“ bestehen keine Einwände.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

				Hinweis auf: - teilweise Telekommunikationslinien am Rande des Geltungsbereiches - Grundsätzliche Rücksichtnahme und Schutz der vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien - "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, bei Baumpflanzungen - Prüfung der Versorgung des Planbereichs durch Telekom	Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant und bei nachfolgenden Planungen bzw. bei Bauarbeiten zu berücksichtigen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Die Beteiligung der Telekommunikationsunternehmen über die genaue Planung und die ggf. erforderliche Abstimmung der Maßnahmen erfolgt durch den Bauherrn im Rahmen der Planungen des konkreten Bauvorhabens. Die Anforderungen an den technischen Leitungsschutz sind unter den textlichen Hinweisen Nr. 5.3 „Pflanzabstände zu Leitungen“ zur Information zu finden.
Handelsverband Bayern	08.05.2025	X		Auswirkungsanalyse der BBE („BBE“) sei aus dem Jahr 2020 und berücksichtige Zahlen und Umstände vor der Corona-Pandemie. Weiterhin Probleme und Schwierigkeiten des Einzelhandels durch Nachwirkungen Pandemie, aber auch z.B. politische Verunsicherung, Arbeitsmarktrisiken, Mobilitätsveränderungen, strukturelle Probleme u.a.). Anregung zur Überprüfung und Aktualisierung der Basisdaten, auch aufgrund Erhöhung der Verkaufsfläche für den geplanten Drogeriemarkt von 752 m² auf 800 m². Bei Zonierung des Einzugsgebietes („BBE“ Ziff.5) fehle z.B. der „tegut“-Markt in der Kitzinger Straße mit Drogeriesortiment.	Der Lebensmittel- und der Drogeriewarenhandel sind aus der Corona-Pandemie nahezu unverändert herausgegangen. Der Anteil des Online-Handels ist relativ gering. In beiden Segmenten sind keine Insolvenzen zu beobachten und die Expansion wird auf einem hohen Level weiterbetrieben. Ebenso erfolgt regelmäßig eine Überarbeitung und Attraktivierung der bestehenden Filialnetze. Naturgemäß haben sich die Standortrahmendaten der Stadt Würzburg geändert. Wesentliche Veränderungen sind aus handelsgutachterlicher Sicht auf das Ergebnis der Auswirkungsanalyse jedoch nicht zu erwarten. Die geplante Verkaufsfläche hat sich im Laufe des Planungsprozesses von ca. 750 m² auf ca. 800 m² erhöht. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche gehen voraussichtlich keine Umsatzerhöhungen einher, da aus der Erhöhung keine Erweiterung des Sortiments resultiert, sondern diese lediglich zur Verbesserung der optischen Darstellung des Marktes beitragen soll (breitere Gänge, niedrigere regale, weniger überbaute Regale, bessere Übersichtlichkeit etc.). Die Erhöhung der Verkaufsfläche zielt auf eine optische Attraktivierung des Marktes und eine langfristige Standortsicherung ab, um so die Wettbewerbsfähigkeit der gegenständlichen Filiale dauerhaft zu sichern. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im September 2020 war der benannte tegut-Markt noch nicht aktiv. Die Ansiedlung erfolgte nach der

				Einwohnerpotenzial als Berechnungsgröße sei angesichts der örtlichen Lage des Projektes an der Uni Würzburg mit Studierenden und Beschäftigten ungeeignet. Der Schwellenwert von 10 Prozent Umsatzverlagerung für schädliche städtebauliche Folgen bei innenstadtrelevantem Sortiment sei ein abwägungsrelevanter Richtwert, der einzelfallbedingt auch darunter liegen könne. Für Wettbewerber im Hubland Center („Rossmann“) errechnete BBE (Ziff. 6.3.2., Seite 29 ff) basierend auf Zahlen aus 2010 oder vorher. Aufgrund veränderter finanzieller und struktureller Situation könne Umsatzverlust sogar höher sein. Damit kein Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen. Schlussfolgerungen der BBE zur Verkräftbarkeit von Umsatzverlusten seien geschätzte Mutmaßungen und sollten überprüft werden. Da Prognosen nah am Schwellenwert lägen, seien weitere Auswirkungen insb. aufgrund aktueller Lage besonders zu berücksichtigen. Umsatzprognose für den geplanten dm-Drogeriemarkt sei unterdurchschnittlich,	Flächen-erhebung. Mit Blick auf die Auswirkungen sind prinzipiell für Lebensmittelmärkte sehr geringe Umsatzrückgänge zu erwarten. So wurden für die beiden Gerbrunner Lebensmittelmärkte Umsatzverluste von rd. 1 % prognostiziert. Der Wert des Umsatzrückgangs für den tegut-Markt in der Kitzinger Straße wird sich folglich auch im Bereich dieser Größenordnung bewegen. Ein Rückzug dieses Marktes, zudem an einem nicht-schützenswerten Standort im Gewerbegebiet Gerbrunn verortet, kann ausgeschlossen werden. Die Anmerkungen können nicht nachvollzogen werden. Grundlegend werden in Auswirkungsanalysen Einzugsgebiete abgesteckt und das Einwohnerpotenzial zur Berechnung der jeweiligen Nachfrage verwendet. Darüber hinaus wurde in der Auswirkungsanalyse auf Streuumsätze hingewiesen, welche aus der Nähe zur Universität resultieren. Diese Streuumsätze resultieren aus keinen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen und können hinsichtlich der Herkunft nicht genau lokalisiert werden, weswegen sie bei der Berechnung der Nachfrage nicht berücksichtigt werden. Der Handelsverband Bayern führt korrekt aus, dass der Abwägungsschwellenwert von rd. 10 % einen Richtwert bzw. einen Indikator für nicht unwesentliche Auswirkungen darstellt, jedoch nicht als Demarkationslinie zu sehen ist (vgl. BBE Seite 22-23). Auf den Seiten 30 bis 33 wurden die Auswirkungen der dm-Ansiedlung ausführlich und umfangreich diskutiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umsatzumverlagerungen aus diesem zentralen Versorgungsbereich als „verträglich“ einzustufen sind. Eine Wiederholung der Ausführungen erfolgt nicht. Es wird auf die genannten Seiten des BBE-Gutachtens verwiesen. In einer Auswirkungsanalyse ist keine Bedarfsprüfung notwendig. Die
--	--	--	--	--	--

				da Markt- und Strukturdaten für den Einzelhandel für das Jahr 2024 (Bay. StMWi) eine durchschnittliche Raumleistung von 6.200 € / qm zeigten, während die für das Planobjekt errechnete Größe bei nur 5.480 €/qm läge. Die BBE (Ziffer 6.2, Seite 26) führe dazu aus, dass eine Erhöhung unrealistisch sei. Es sei fraglich, ob sich das Projekt ausreichend trägt. Unter welchen Voraussetzungen kommt man zu dem Ergebnis, die für „Rossmann“ erhöhte Umsatzzulenkungsquote führe nicht zu relevanten wirtschaftlichen Einbußen? Würde man stattdessen von Erhöhung sprechen, wären 10% dann auch irrelevant? Drogeriewaren seien Sortimente des Innenstadtbedarfs und nicht der Nahversorgung. Zweifel an der Nahversorgungsfunktion des geplanten Drogeriemarktes, da diese vom vorhandenen „tegut“-Markt bereits erfüllt werde. Für den dm-Markt in der Erthalstraße wurde laut BBE eine auf 7 Jahre befristete Betreiberpflichtung abgegeben. Würde diese verlängert oder durch einen anderen Anbieter von Drogeriewaren ersetzt werden, um die Einwohner im Einzugsbereich dort zu versorgen?	Eröffnung eines Betriebes ist eine ausschließlich unternehmerseitige Entscheidung. Der in dem Gutachten prognostizierte Gesamtumsatz von rd. 4,1 Mio. EUR pro Jahr reicht für den wirtschaftlichen Betrieb eines dm-Drogeriemarktes aus. Hierbei ist auf die Ausführungen in dem BBE-Gutachten auf Seite 26 zu verweisen: Der benannte Erlös von 4,1 Mio. EUR pro Jahr entsprach dem Durchschnittsumsatz einer dm-Filiale. Zum heutigen Zeitpunkt würde ein entsprechender Markt – inflationsbedingt – einen höheren Umsatz erzielen. Da sich auf der anderen Seite auch die Erlöse der Bestandsunternehmen erhöht haben, verbleibt die Quote der prozentualen Umsatzumverteilung weitgehend unverändert. Vorhabenbedingte Marktschließungen sind auch zum heutigen Zeitpunkt nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Rossmann-Markt wurden in der Wirkungsanalyse umfangreich diskutiert. Die Umsatzabflüsse werden nicht zu einem Rückzug von Rossmann führen. Es handelt sich ausschließlich um „wettbewerbliche“ und somit verkräftbare Auswirkungen auf den Rossmann-Markt. Drogeriewaren werden i.d.R. als nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft, da sie der kurzfristigen und täglichen Bedarfsdeckung dienen. Zur verbrauchernahen Grundversorgung gehören neben Lebensmitteln auch Artikel für die Gesundheit und Körperpflege. Diese Eingruppierung wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Würzburg (vgl. Tab. 19) deutlich. Der dm-Mietvertrag in der Erthalstraße läuft noch weitere Jahre. Der Betreiber sieht die Filiale in der Erthalstraße mit dem ausschließlichen fußläufigen Einzugsgebiet komplett unabhängig von dem neu geplanten Standort, es wird ein anderes Einzugsgebiet angesprochen. Die Filiale soll auch weiterhin am Netz bleiben. Seitens dm ist keine Betriebsaufgabe geplant.
--	--	--	--	--	--

				Die umsatzrelevanten Auswirkungen auf die Apotheken wurden geschätzt. Auswirkungen auf Apotheken seien von BBE mangels Mitteln der prognostischen Marktforschung (BBE, Fußnote 56) als unschädlich oder nicht messbar bewertet worden. Empfehlung, dies zu hinterfragen und Abfrage bei der Bayerischen Landes-Apothekerkammer und/oder den Apotheken vor Ort vorzunehmen, um Bestand an Apotheken nicht zu gefährden. Fokus der Planung sei Studentisches Wohnen und damit eine Verdichtung der Wohnbebauung. Überlegung zu Nutzungsalternativen im Erdgeschoß anstellen; kann auch aus Bereich des Einzelhandels sein.	Apotheken haben nur einen sehr kleinen Überschneidungsbereich mit dem Sortiment eines Drogeriemarktes. Dies wird auch in der Wirkungsanalyse dargestellt. Mit Blick auf die angesprochene Apotheke im Hubland Center sind bspw. keine messbaren Auswirkungen zu erwarten, die Umsatzzumlenkungen werden unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze liegen. Diese Grenze liegt bei 0,1 Mio. EUR, dies wurde in der Fußnote 56 auch so ausgeführt. Grundsätzlich ist die Absiedlung einer Apotheke nach dem Hinzutreten eines Drogeriemarktes auszuschließen. Im Erdgeschoss ist explizit ein nahversorgungsrelevantes Sortiment als Ergänzung des Lebensmittel- und Getränkemarkts geplant. Andere zentrenrelevante Sortimente sollen nicht angesiedelt werden, um keine direkte Konkurrenzbeziehung zur Würzburger Innenstadt aufzubauen.
Vodafone Deutschland GmbH	08.05.2025	X		Keine Einwände bzgl. der gegenständlichen Planung. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist nicht geplant. Hinweis zu Ausbauentscheidungen und Angabe von Kontaktdaten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
IHK Würzburg-Schweinfurt	09.05.2025		X	Keine Bedenken gegen das Planvorhaben	-
Immobilien Freistaat Bayern	09.05.2025		X	Aus Sicht des Staatlichen Bauamts Würzburg, Bereich Universitätsbau, sowie der Immobilien Freistaat Bayern bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.	-
Städtische Dienststellen					
Fachabteilung Beiträge	11.04.2025	X		Soweit durch das Vorhaben Straßenbaumaßnahmen (Umbau der bestehenden Erschließungsanlagen), Begrünungsmaßnahmen (öffentliche Grünfläche) oder natur- / artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, so sind die Kosten für diese Maßnahmen durch den Vorhabenträger im Rahmen eines Durchführungsvertrages zum VEP zu übernehmen (§ 12 Abs.1 BauGB).	Im Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Würzburg gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen wird, werden die erforderlichen Maßnahmen vertraglich vereinbart (siehe Kap. A 5.3).

				Um Vorlage des Vertragsentwurfes wird gebeten. Hinweis, dass die Grundstücke im Plangebiet entgegen den Ausführungen in der Begründung (vgl. S. 17 u. 28) aktuell (noch) im Eigentum der Stadt Würzburg (nicht: Vorhabenträger) stehen. Im Übrigen bestehen aus beitragsrechtlicher Sicht keine Einwände.	Die vom gegenständlichen Vorhaben tangierten Fachdienststellen der Stadt Würzburg werden nach Vorliegen des Entwurfs des Durchführungsvertrags beteiligt. Die Ausführungen zu den Eigentumsverhältnissen wurden in der Begründung korrigiert. Die Grundstücke wurden vom Vorhabenträger erworben; der grundbuchrechtliche Eigentumsübergang ist noch nicht erfolgt. Die Auflassungsvormerkungen liegen vor.
Amt f. Zivil- u. Brandschutz	22.04.2025		X	Keine Einwände.	-
Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit	05.05.2025	X(u)		Empfehlung der Festschreibung der Mindestgröße der Photovoltaik- bzw. Solarthermieranlage gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 11.03.2021 im Durchführungsvertrag. Bei der Planung der Stellplätze sollte die Möglichkeit der Errichtung einer Parkplatz-Photovoltaikanlage mit geprüft werden. Auch hierfür sollte eine entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Die Kapitel A 5.2 und A 7.6 der Begründung sollten dahingehend ergänzt werden. Zur Erreichung der kommunalen Klimaziele werden folgende Empfehlungen aufgeführt: - Errichtung des Neubaus im Standard „Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG)“ bzw. „Klimafreundliches Nichtwohngebäude (KFNWG)“ und Sicherung im Durchführungsvertrag - Prüfung des Anschlusses an Fernwärmenetz - Ergänzung des Kapitels B 2.12.2 der Begründung um Ausführungen zur geplanten PV-Anlage,	Die Verpflichtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Auf die Aufnahme einer Verpflichtung im Durchführungsvertrag zur Installation von PV-Anlagen im Bereich der Stellplatzanlagen wird neben städtebaulich-gestalterischen Gründen auch aus Gründen der wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit verzichtet. Die Stellplatzflächen westlich des geplanten Drogeriemarkts dienen nicht dem Stellplatznachweis für das geplante Vorhaben, sondern um bauordnungsrechtlich nachgewiesene Stellplätze des Postsportvereins, des Hockey- und Tennisclubs sowie der Kleingartenanlagen. Der Vorhabenträger wird sich vertraglich dazu verpflichten, die Stellplätze (derzeit geschotterte Fläche) auf eigene Kosten herzustellen und den privaten Nutzern zur Verfügung zu stellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Umsetzung eines Energiestandards. Ausbauentscheidungen von Fernwärmenetzen und daraus resultierende Anbindungsoptionen sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Etwaige Anfragen bei den Erschließungsträgern erfolgen durch den Vorhabenträger im Rahmen der späteren Bauausführung.

				Neubaustandard nach GEG 2024 und Dach- und Fassadenbegrünungen Bitte um Ergänzung der Begründung Kap. A 3.3.4 „Integriertes Klimaschutzkonzept“ mit entsprechenden Textvorschlägen zu - klimaneutrale Bauweise und lebenszyklusbezogene Ökobilanzierung - recyclinggerechte Bauen - Herausstellung der Bedeutung des Energieträgers Strom - Forcierung des Ausbaus der Fern- und Nahwärme Bitte um Ergänzung der Begründung um das Eckpunktepapier „Klimaanpassung und Stadtentwicklung 2020+“, den Hitzeaktionsplan stadt.land.wü. sowie die in Erarbeitung befindliche Klimaanpassungsstrategie als konzeptionelle Grundlagen.	Das Kapitel B 2.12.2 wurde entsprechend ergänzt. Die Formulierungsvorschläge wurde in die Begründung unter Kapitel A 3.3.4 „Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg“ entsprechend eingearbeitet. Inhaltliche Änderungen gehen daraus nicht hervor. Die konzeptionellen Vorgaben des Hitzeaktionsplans sowie der Klimaanpassungsstrategie wurden in die Kapitel A 3.3.5 und A 3.3.6 zusätzlich aufgenommen.
FA Naturschutz	05.05.2025	X(u)		Einverständnis mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung. Empfehlenswert wäre ein zusätzlicher textl. Hinweis zur Baumschutzverordnung und zur relevanten DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen).	In den textlichen Hinweisen wird auf die Baumschutzverordnung unter 5.1 „Sonstige Satzungen“ und auf die DIN 18920 wird unter 5.4.1 „Schutz der vorhandenen Vegetation“ bereits verwiesen.
FB Tiefbau	05.05.2025	X		Mit den Grundzügen der Planung besteht Einverständnis. Da es sich bei dem Parkplatz, welcher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden soll, um eine private Fläche handelt, sind die Belange des FB Tiefbau und Verkehrswesen nicht berührt. Die Verlegung der Ein- und Ausfahrt muss im Zuge des Bauvorhabens mit dem FB Tiefbau und Verkehrswesen abgestimmt werden. Die bestehende Zufahrt muss zurückgebaut werden. Die neue Ein- und Ausfahrt ist mit folgendem Aufbau herzustellen: 3,0 cm AC 8 DL mit B 70/100 und hellem Edelsplitt 10,0 cm AC 22 TN mit B 70/100 40,0 cm FSS 0/32	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Regelungen und Vorgaben zu tiefbautechnischen Anforderungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen. Der Fachbereich Tiefbau wird bei Vorliegen des Entwurfs des Durchführungsvertrags entsprechend beteiligt.
Stadtreiniger	06.05.2025	X		Der Abfallbehälterstandort ist für das Studentenwohnheim ausreichend. Die Abfallentsorgung des Drogeriemarkts muss separat geregelt werden. Die Stellungnahme gibt weitere Hinweise zu zusätzlichen Anforderungen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben der DGUV sowie der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt

				- hinsichtlich Anfahrbarkeit (Zufahrten und Wendehämmer) - Oberflächenbefestigungen hinsichtlich Tonnagebeschränkungen - Breite und Steigung von Zufahrten Entfernung der Abfallstandorte von öffentlicher Straße	Würzburg sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Mülltonnen-Stellplatz derzeit im nördlichen Bereich des geplanten Hybridgebäudes in unmittelbarer Nähe zur Zeppelinstraße vorgesehen ist.
EBW / E IV Kanalherstellungsbeiträge	06.05.2025	X		Hinweis auf bedarfsgerechte Festsetzung der städtebaulichen Kennzahlen um unverhältnismäßig hohe Beitragsforderungen zu vermeiden. Bitte um Mitteilung von beitragsfähigen Flächen für die Beitragsberechnung.	Die städtebaulichen Kennzahlen werden dem Bedarf entsprechend festgesetzt.
EBW / E II Haus- und Grundstücksentwässerung	08.05.2025		X	Ohne Einwände.	-
Gartenamt	18.06.2025	X(u)		Einverständnis mit den grünordnerischen Festsetzungen. Anregung, dass Anzahl der Pflanzgebote auf der öffentlichen Stellplatzfläche von einem Baum pro zehn Stellplätze auf einen Baum pro fünf Stellplätze erhöht wird.	Die Stellplatzfläche westlich des geplanten Drogeriemarktes wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Die Herstellung der derzeit vorgesehenen 68 Stellplätze ist zwingend erforderlich, um die aktuell im Plangebiet baurechtlich nachgewiesenen Stellplätze auch zukünftig nachweisen zu können. Mögliche Baumstandorte wurden im Vorfeld zwischen der FA Bauleitplanung, dem Vorhabenträger sowie den beauftragten Grünordnungsplanern abgestimmt und zeichnerisch festgesetzt. Weitere Baumpflanzungen sind aus Gründen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich.
Nachbargemeinden					
Gerbrunn	15.04.2025		X	Keine Einwände.	

C 1.2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 06. Oktober 2025 mit 08. November 2025 durchgeführt. Der Beteiligung lag der Planentwurf vom 26. August 2025 mit Begründung und Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Immissionsschutzgutachten Lärm, Auswirkungenanalyse Einzelhandel) zu Grunde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01. Oktober 2025 gemeinsam mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von privater Seite eingegangen.

Seitens der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und von einer Nachbargemeinde wurden elf Stellungnahmen abgegeben. In acht Schreiben wurde mitgeteilt, dass keine Einwände vorgebracht werden. Ein Schreiben enthielt Hinweise bzw. Anregungen, die planungsrechtlich nicht relevant sind und sich z.B. auf die konkrete Ausführung der späteren Baumaßnahmen beziehen. Diese Mitteilung (a) ist nachfolgend in einer Kurzdarstellung wiedergegeben.

Des Weiteren gingen sechs Stellungnahmen von städtischen Dienststellen ein. Drei Dienststellen (Amt für Zivil- und Brandschutz, FA Sport, FA Naturschutz und Landschaftspflege) teilten mit, dass keine Einwände vorliegen. Eine Dienststelle trug für die weitere Planung noch Hinweise vor (b).

Die Behandlung der Stellungnahmen der FA Bauplanungsrecht und Planvollzug, des Gartenamts sowie des Handelsverbands Bayern ist nachfolgend aufgeführt.

Folgende Planungsbeteiligte gaben eine Stellungnahme ab:

lfd. Nr. der Anregung	Planungsbeteiligte	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Abwägungs-relevante Stellungnahme
	Behörden / TöB:			
	Deutsche Telekom Technik GmbH	07.10.2025	-	-
	Gesundheitsamt Würzburg	09.10.2025	-	-
	Regierung von Unterfranken	09.10.2025	-	-
	Regionaler Planungsverband	09.10.2025	-	-
a)	Mainfranken Netze GmbH	23.10.2025	X	-
	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29.10.2025	-	-
	Vodafone GmbH	31.10.2025	-	-
3)	Handelsverband Bayern	06.11.2025 08.12.2025	X X	X X
	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	07.11.2025	-	-
	Nachbargemeinden			
	Gerbrunn	28.10.2025	-	-
	Städtische Dienststellen:			
	Amt für Zivil- und Brandschutz	06.10.2025	-	-
	FB Sport	07.10.2025	-	-

lfd. Nr. der Anregung	Planungsbeteiligte	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Abwägungs-relevante Stellungnahme
1)	FA Bauplanungsrecht und Planvollzug (vormals FA Bauplanungsrechtliche Beurteilung und Planvollzug)	13.10.2025	X	X
b)	Kommunaler Behindertenbeauftragter	26.10.2025	X	-
2)	Gartenamt mit Forstbetrieb	11.11.2025	X	X
	FA Naturschutz & Landschaftspflege	11.11.2025	-	-

Darlegung der nicht abwägungsrelevanten Hinweise

Mainfranken Netze GmbH (a)

Die Mainfranken Netze GmbH haben grundsätzlich keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan. Ferner weist die MFN auf die Sicherung bestehender Versorgungseinrichtungen, die Kostenträgerschaft bei Leitungsverlegungen sowie auf technische Anforderungen an den Leitungsschutz bei Bepflanzungen hin.

Stellungnahme der FA Bauleitplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Technische Bestimmungen können über den Ermächtigungskatalog des § 9 BauGB in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Anforderungen an den technischen Leitungsschutz sind unter den textlichen Hinweisen Nr. 5.3 zur Information zu finden. Die Beteiligung der Mainfranken Netze GmbH über die genaue Planung und die ggf. erforderliche Abstimmung der Maßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger bzw. den Bauherrn im Rahmen der Planungen des konkreten Bauvorhabens. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Kommunaler Behindertenbeauftragter (b)

Seitens des kommunalen Behindertenbeauftragten der Stadt Würzburg wird angemerkt, dass die Verantwortung zur Einhaltung der Barrierefreiheit bei den Planerinnen und Planern liege. Generell werde die Planung eines Gebäudes mit Drogeriemarkt und Apartments für Studierende aufgrund des großen Bedarfs im Stadtteil Hubland sehr begrüßt. Das Erdgeschoss des Gebäudes werde, soweit die Planzeichnung eine Beurteilung zulasse, vollumfänglich barrierefrei gestaltet. Angesichts der angedachten Nutzung (Einzelhandel mit Artikeln des täglichen Lebens) sei dies unbedingt erforderlich. Ein taktil und visuell wahrnehmbares Leitsystem vom Gehweg zum Haupteingang sei zu prüfen und nach Rücksprache mit dem Büro des kommunalen Behindertenbeauftragten zu planen.

Die beiden Obergeschosse des Gebäudes seien, soweit die mäßig detaillierten Planzeichnungen eine Beurteilung zuließen, nicht barrierefrei gestaltet. Sie seien lediglich über zwei Treppenhäuser zu erreichen. Ein Aufzug sei nicht eingeplant. Bei den Wohnungen handle es sich um 22 Ein-Zimmer-Apartments der gleichen Größe. Keines dieser Apartments entspreche den Kriterien einer barrierefreien oder einer R-Wohnung. Die beiden Gemeinschaftszimmer ließen sich barrierefrei nutzen, seien aber durch den fehlenden Aufzug nicht barrierefrei erreichbar.

Die Orientierung für blinde und sehbehinderte Menschen sei abhängig von der Planung eines Leitsystems, Markierung der Treppenstufen etc. Zum jetzigen Planungsstand ließe sich dazu keine Aussage treffen.

Der Bauträger schließe durch diese Planung entgegen der Grundsätze der UN-Behindertenrechtskonvention und des Aktionsplans Inklusion der Stadt Würzburg bewusst einen großen Teil von Bürgerinnen und Bürgern aus.

Im privaten Wohnungsbau seien keine Quoten für barrierefreie Wohnungen oder für R-Wohnungen vorgesehen. Dennoch bestünde in der Stadt Würzburg Bedarf an beiden Wohnungsarten. Nicht nur bei Seniorinnen und Senioren, sondern auch bei Studierenden. Deshalb solle der Bauträger dazu aufgefordert werden, unbedingt einen Aufzug zur barrierefreien Erschließung aller Etagen, ein barrierefreies Apartment pro Stockwerk sowie wenn möglich, auch eine R-Wohnung im ersten Obergeschoss einzuplanen, auch wenn dadurch die Gesamtzahl der Wohnungen reduziert werden müsse. In einer inklusiven Gesellschaft müsse es allen Menschen unabhängig von ihrer Behinderung möglich sein, am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben.

Es wird darum gebeten, im weiteren Planungsprozess eingebunden zu werden, in dem man für Rückfragen zu dieser Stellungnahme zur Verfügung stehe.

Stellungnahme der FA Bauleitplanung

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, als im Zuge der Planüberarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) eine vollumfängliche vertikale, barrierefreie Erschließung aller Geschosse durch den Einbau einer Aufzugsanlage festgeschrieben und planerisch gesichert wird.

Die Stadt Würzburg und der Vorhabenträger nehmen die Belange von Menschen mit Behinderungen sowie die Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention sehr ernst. Aus diesem Grund wurde die Kernanforderung der Stellungnahme aufgegriffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde dahingehend überarbeitet, dass nunmehr eine Aufzugsanlage integriert ist. Damit sind alle drei Geschosse (Erdgeschoss mit Drogeriemarkt sowie die beiden Obergeschosse mit den Studierendenapartments) barrierefrei erreichbar. Ein bewusster Ausschluss von Personen mit Mobilitätseinschränkungen liegt somit nicht vor.

Weitergehende Forderungen bezüglich detaillierter Anforderungen an Wohnungsgrundrisse (Einplanung spezifischer barrierefreier Apartments bzw. einer R-Wohnung) sowie der konkreten Detailplanung von taktilen Leitsystemen und Treppenmarkierungen entsprechen nicht den Anforderungen des aktuellen Planungsstands. Die Vorgaben zur Barrierefreiheit sind in Art. 48 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verankert. Demnach müssen bei der Errichtung von mehr als zwei Wohnungen mindestens die Wohnungen eines Geschosses den Anforderungen an die Barrierefreiheit genügen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und obliegt der Verantwortung des Bauherrn. Gebäude sind nach dem Stand der Technik zu errichten. Die DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen ist somit diesbzgl. zu beachten.

Behandlung der abwägungsrelevanten Anregungen

1) FA Bauplanungsrecht und Planvollzug (Zitat)

- „Redaktioneller Hinweis: Einkreisen der GFZ in der Nutzungsschablone (wurde bei anderen BP aber schon ähnlich dargestellt)
- Ziffer 3.3.1: Der zweite Satz ist nicht erforderlich, da die Mindesthöhe von zwei Vollgeschossen bereits mit „II – III“ festgesetzt ist (siehe nachfolgende Anmerkung zur Geschossigkeit)

- *Der eingeschossige Teilbereich des Gebäudes passt nicht zur getroffenen Festsetzung „II – III“, wonach mind. zwei Geschosse herzustellen sind.*
- *Vorschlag: Knödellinie parallel zur Straße; straßenseitiger Bereich festsetzen mit „II – III“, rückwärtiger Teilbereich festsetzen mit „III“ als Höchstmaß (hierdurch wäre auch ein Geschoss zulässig)*
- *Baugrenzen bitte in den VEP-Grundrissen darstellen zur besseren Prüfung*
- *Gerne einen separaten, besser erkennbaren Lageplan beifügen*
- *In mind. einem der Grundrisspläne sollte der gesamte VEP-Umgriff erkennbar sein, um sämtliche Teilbereich berücksichtigen zu können“*

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) kann die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß sowohl mit als auch ohne „Einkreisen“ der Dezimalzahl festgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl wurde um die Abkürzung „GFZ“ gem. PlanZV ergänzt. Unter der zeichnerischen Festsetzung 1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ ist zudem klar definiert, dass es sich bei der festgesetzten GFZ um das Höchstmaß handelt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde von vormals zwei bis drei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (Planstand 26.08.2025) in drei Vollgeschosse als Höchstmaß geändert. Mit dieser Änderung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit aller Gebäudeteile gegeben. Entlang der Zeppelinstraße wurde die Anforderungen an eine mindestens zweigeschossige Ausführung von Gebäuden mittels textlicher Festsetzung beibehalten, jedoch um eine fest definierte Mindesttiefe von der Baugrenze ab gemessen ergänzt, um das städtebauliche Ziel einer ausgebildeten Raumkante zur Zeppelinstraße aufrechtzuerhalten.

Die vorliegenden Grundrisspläne des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden um die Baugrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzt. Ebenso wird das gesamte Vorhabengebiet in den Vorhabenplänen nun dargestellt. Auch ein separater, besser erkennbarer Lageplan wurde beigelegt.

Abwägung

Die bislang widersprüchliche Festsetzung wurde entsprechend der Anregung korrigiert und ist nun eindeutig definiert. Die zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit vorgebrachten Ergänzungen der Vorhaben- und Erschließungspläne wurden ebenso vollumfänglich aufgenommen.

Die Anregungen werden vollumfänglich berücksichtigt; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

⇒ Die vorgebrachten Belange werden berücksichtigt.

2) Gartenamt mit Forstbetrieb (Zitat)

Zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird hinsichtlich der Grünordnung wie folgt Stellung genommen:

Grünordnung:

Mit dem Gartenamt mit Forstbetrieb wurde im Vorfeld die Festsetzung "Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Gebietseingrünung" sowie eine mögliche

Festsetzung "Öffentliche Parkplatzfläche" abgestimmt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist nunmehr eine "private" Parkfläche dargestellt. Das Gartenamt mit Forstbetrieb weist darauf hin, dass die angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" durch eine Festsetzung als "private Parkfläche" nicht mehr anfahrbar und somit auch nicht mehr zu pflegen ist.

Es wird darum gebeten die Festsetzung als "private Parkfläche" zu überdenken, um die Zugänglichkeit für Pflegefahrzeuge sicherzustellen.

Hinweis: In den, dem Verfahren beigelegten Plänen, mit der Bezeichnung "20250401_06_04_14_VEP.pdf", ist weiterhin eine öffentliche Parkfläche dargestellt. Dies ist ein Widerspruch.

Pflanzgebote Parkplatz:

Im Bebauungsplan sollten die erforderlichen Pflanzgebote näher spezifiziert werden. Insbesondere ist festzusetzen, dass ausschließlich Laubbaum Hochstämme z. B. mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen sind, die den Herausforderungen des Klimawandels gewachsen sind.

Der Anregung des Gartenamtes mit Forstbetrieb aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes die Anzahl der Pflanzgebote auf dem Parkplatz auf einen Baum pro zehn Parkplätze, besser einem Baum pro fünf Parkplätze, zu erhöhen, wurde aus Platzgründen nicht gefolgt. Dies wird von Seiten des Gartenamtes mit Forstbetrieb bedauert.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Grünordnung:

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für den Post SV Würzburg e.V., den Hockey- und Tennis-Club Würzburg e.V. sowie für die Nutzer der angrenzenden Kleingartenlagen sind aktuell ungeordnet auf der vorhandenen Schotterfläche der Grundstücke Fl.Nr. 2982 und 2982/3 nachgewiesen. Durch die städtebauliche Neuordnung werden auch die Stellplätze neu organisiert, wobei der Vorhabenträger sich im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet, 68 dieser Stellplätze westlich an sein Vorhaben angrenzend neu herzustellen. Nachdem es sich bei diesen Stellplätzen um bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplätze der angrenzenden Sportvereine und der Kleingartenanlagen handelt, wurde nunmehr der Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplans geändert und eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die im Vorentwurf enthaltene „öffentliche Parkfläche“ und im vorherigen Entwurf vorgesehene „private Parkfläche“ wurden nunmehr mit einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck überplant.

Die Flächen bleiben nach der Herstellung der Stellplatzanlage durch den Vorhabenträger im Eigentum der Stadt Würzburg, sodass der Zugang für das Gartenamt mit Forstbetrieb für die Durchführung von Pflegemaßnahmen im angrenzenden Gehölzstreifen auch zukünftig, z.B. über eine vertragliche Regelung, sichergestellt ist.

Die Vorhabenpläne wurden redaktionell dahingehend angepasst, als dass die Bezeichnung „Neue öffentliche Stellplätze Stadt: 68 Stellplätze“ in „Neue private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten: 68 Stellplätze“ geändert wurde.

Zu Pflanzgebote Parkplatz:

Die vom Gartenamt geforderte Pflanzqualität für Neupflanzungen ist in der textlichen Festsetzung Ziffer „3.7.3.2 Pflanzqualität“ festgesetzt. Demnach sind ausschließlich Laubbäume II. Wuchsordnung als Hochstamm, dreifach verpflanzt mit einem

Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Zudem ist bereits unter „3.7.3.1. Artenauswahl“ die Festsetzung getroffen, dass für Baumpflanzungen standortgerechte, windresistente sowie ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Gehölzarten zu verwenden sind.

Das Gartenamt mit Forstbetrieb hat im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB angeregt, die Anzahl der Pflanzgebote auf der Stellplatzfläche von einem Baum pro zehn Stellplätze auf einen Baum pro fünf Stellplätze zu erhöhen.

Mögliche Baumstandorte wurden im Vorfeld zwischen der FA Bauleitplanung, dem Vorhabenträger sowie den beauftragten Grünordnungsplanern abgestimmt und zeichnerisch festgesetzt. Weitere Baumpflanzungen sind aus Gründen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Abwägung

Die auf dem Grundstück der Stadt Würzburg (Fl.Nr. 2982) bauordnungsrechtlich nachgewiesenen Stellplätze für die angrenzenden Sportvereine sowie Kleingartenanlagen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze der angrenzenden Sportanlagen sowie der Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die vertragliche Ausgestaltung mit den Nutzern der Fläche sowie in Bezug auf Zugänglichkeiten für Pflegemaßnahmen des angrenzenden Grünstreifens durch das Gartenamt obliegt der Stadt selbst.

Die vertragliche Ausgestaltung hinsichtlich der Nutzung eines stadteigenen Grundstücks ist planungsrechtlich nicht von Belang; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Den Anforderungen des Gartenamts an Artenauswahl und Pflanzqualitäten wird durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bereits vollumfänglich entsprochen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Um den Gehölzstreifen im Westen des Plangebiets, welcher ein wichtiger Bestandteil eines regionalen Biotopverbundsystems ist, vollständig erhalten zu können, wurden umfangreiche Planungsänderungen angestellt, als dass der Drogeriemarkt mit Studierendenappartements in den Obergeschossen sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Richtung Osten verschoben wurden. Durch diese Änderungen konnte der Erhalt von wertvollen Grünstrukturen inklusive wertvoller Bestandsbäume gesichert werden. Mögliche Baumstandorte wurden unter der Maßgabe der Herstellung der erforderlichen Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Der Forderung des Gartenamts innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einen Baum pro fünf Stellplätze festzusetzen, wird zugunsten des Erhalts des wertvollen Gehölzstreifens im Westen des Plangebiets sowie der Herstellung baurechtlich nachzuweisender Stellplätze nicht nachgekommen.

⇒ Die vorgebrachten Belange werden teilweise berücksichtigt.

3) Handelsverband Bayern e.V. (Zitat)

[Anm. der FA Bauleitplanung: Seitens des Handelsverbands Bayern wurde mit Schreiben vom 06.11.2025 vorgebracht, dass die Stellungnahme vom 08.05.2025 inhaltlich wiederholt wird, da die darin aufgeführten Fragen und Anregungen in der Abwägung nicht ausreichend beantwortet seien. Auf Nachfrage beim Handelsverband Bayern hat dieser mit Schreiben vom 08.12.2025 näher erläutert, wieso sie ihre Anregungen nicht ausreichend berücksichtigt sahen. Diese Stellungnahme wird im

Folgenden wörtlich zitiert. Die zusammengefasste Stellungnahme sowie deren Behandlung vom 06.11.2025 geht aus Kapitel C 1.1 hervor und wird nicht zitiert.]

- „1. Die Schlussfolgerungen und Ergebnisse in der Abwägung lassen leider die Grundlagen hierfür nicht erkennen, so dass für die Abwägung keine Nachvollziehbarkeit gegeben ist. Wir bedauern, dass hierdurch die Abwägung pauschal erscheint.
2. Z.B. wird notiert, „naturgemäß“ hätten sich die Standortrahmenbedingungen der Stadt Würzburg geändert, jedoch wird nicht angegeben, welche und in welcher Hinsicht. Die nun geltenden Kriterien sind nicht überprüfbar.
3. Z.B. seien „wesentliche Veränderungen aus handelsgutachterlicher Sicht (...) auf das Ergebnis nicht zu erwarten.“ Leider liegen die vermutlich neuen Erkenntnisse des Handelsgutachtens nicht vor, so dass dazu nicht Stellung genommen werden kann.
4. Z.B. ziele die Erhöhung der Verkaufsfläche auf eine optische Attraktivierung und langfristige Standortsicherung, um „so die Wettbewerbsfähigkeit der gegenständlichen Filiale dauerhaft zu sichern“. Das ist im Grunde wünschenswert, jedoch wird hier die Wettbewerbsfähigkeit zugunsten des Vorhabens als Argument herangezogen, wohingegen das Argument „Wettbewerb“ umgekehrt für die bestehende „Rossmann-Filiale“ eine Einschränkung für diese bedeutet, wenn man abwägt, dass diese mit den „wettbewerblichen und somit verkraftbaren Auswirkungen“ quasi „leben müsse“. Das Argument der „Wettbewerbsfähigkeit“ wird hier nach unserer Auffassung im Sinne einer Gleichbehandlung von Parteien nicht angemessen angewandt.
5. Nicht berücksichtigt – zumindest aus der diesseitigen Sicht – sind die derzeitigen Konsumschwächen. Da in gutachterlichen Stellungnahmen in der Regel mit Prognosen jongliert wird, wäre es empfehlenswert, die aktuelle Situation verstärkt einzubeziehen. Daher sollte sowohl der tegut-Markt als auch die Apotheke mehr Beachtung finden. Es wäre gerade bezüglich der Apotheke zu prüfen, wie sich das dort angebotene Überschneidungsangebot umsatzbezogen auswirkt, um deren Bestand und die Nahversorgung der Bevölkerung mit Medikamenten nicht zu gefährden. Es ist daher zu empfehlen, bei der Apothekenkammer ebenfalls um eine Stellungnahme nachzufragen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Lebensmittel- sowie der Drogeriewarenhandel sind aus der Corona-Pandemie relativ unverändert herausgegangen. Beispielsweise ist der Anteil des Online-Handels verhältnismäßig gering. In beiden Segmenten sind keine Insolvenzen zu beobachten. Die Expansion wird auf einem hohen Level weiterbetrieben und ebenso erfolgt regelmäßig eine Überarbeitung und Attraktivierung der bestehenden Filialnetze.
Naturgemäß haben sich die Standortrahmendaten von Würzburg (z.B. Einwohnerzahl, Kaufkraft, Pendler) geändert. Wesentliche Veränderungen sind jedoch mit Blick auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten, da hierfür vor allem der Angebotsbestand relevant ist. Mit Blick auf die Anbieter ist dieser konstant geblieben.

Zu 3: Ein neues Handelsgutachten wurde nicht erstellt. Die Ergebnisse der vorliegenden Auswirkungsanalyse vom 19.10.2020 werden als plausibel und nachvollziehbar eingeschätzt, als dass sich, wie zuvor ausgeführt, keine relevanten

Änderungen sowohl in Bezug auf das Marktgeschehen als auch die lokal ansässigen Filialen ergeben haben.

Zu 4: Auf den Seiten 30 bis 33 des vorliegenden Gutachtens sind ausführlich und umfangreich die Auswirkungen der Ansiedlung eines dm-Drogeriemarktes dargestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umsatzverlagerungen aus dem zentralen Versorgungsbereich am Hubland, auch für den vorhandenen Rossmann-Markt, als „verträglich“ einzustufen sind. Die Umsatzabflüsse werden nicht zu einem Rückzug von Rossmann führen. Es handelt sich ausschließlich um „wettbewerbliche“ und somit verkraftbare Auswirkungen auf den Rossmann-Markt.

Zu 5: Im Segment „Lebensmittel / Drogeriewaren“ sind keine Konsumschwächen zu beobachten, da beide Segmente, bspw. im Gegensatz zu Textilien oder Einrichtungsgegenständen, äußerst krisenresistent sind. Es handelt sich um „Waren des täglichen Bedarfs“ mit einer permanenten und hohen Nachfragehäufigkeit. Folglich bleiben die Kaufmengen sowie die Umsätze weitgehend stabil, auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Ein signifikant verändertes Kaufverhalten konnte daher in den letzten Jahren nicht beobachtet werden. Auch zukünftig ist mit einer stabilen Nachfrage zu rechnen.

Apotheken haben lediglich einen sehr kleinen Überschneidungsbereich mit dem Sortiment eines Drogeriemarktes. Dies wird auch in der Wirkungsanalyse von BBE dargestellt. Der Überschneidungsbereich liegt lediglich bei OTC-nahen Produkten (rezeptfreie Arzneimittel und Gesundheitsprodukte) und bei Pflegeprodukten. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der größte Teil des Apothekengeschäfts (Arzneimittel, Rezeptur, Beratungsleistungen) durch Drogeriemärkte nicht substituierbar ist. Lediglich der Randsortimentsbereich bei Apotheken wird durch einen Drogeriemarkt tangiert.

Mit Blick auf die Apotheken im Einzugsgebiet sind keine messbaren Auswirkungen zu erwarten. Die einzelbetrieblichen Umsatzzumlenkungen werden unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze rangieren. Diese Grenze liegt bei 0,10 Mio. EUR (vgl. Fußnote 56 der Wirkungsanalyse des in Anlage 2 beigefügten Gutachtens). Grundsätzlich ist die Absiedelung einer Apotheke nach dem Hinzutreten eines Drogeriemarktes auszuschließen.

Beide Betriebsformen stehen trotz der skizzierten Überschneidung primär nicht in direkter Konkurrenz zueinander. Dies wird auch in der Tatsache deutlich, dass beide Betriebstypen gemeinsam Standorte belegen. Aufgrund bestehender Kopplungen und Synergien können beide Vertriebsformen von einem Standortverbund profitieren.

Abwägung

Mit der Wirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH aus dem Jahr 2020 (siehe Anlage 2 der Begründung) wurde die Verträglichkeit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes einer gutachterlichen Prüfung unterzogen. Mit dem Ergebnis, dass die geplante Nutzung und die damit verbundenen ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigen. Herausstellend zu begründen ist dies mit einer stark ansteigenden Bevölkerungszahl aufgrund von zahlreichen Quartiersentwicklungen im Einzugsbereich (bspw. Entwicklung des Hublands) und der damit einhergehenden hohen einzelhandelsrelevanten Nachfrage.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse bildet eine vollumfänglich tragfähige und rechtssichere Abwägungsgrundlage. Die vom Handelsverband Bayern angeführte makroökonomische Dynamik sowie allgemeine konjunkturelle Konsumschwächen führen zu keiner veränderten städtebaulichen Bewertung. Der Lebens- und Drogeriemarktsektor dient der Deckung des täglichen und periodischen Grundbedarfs. Diese Branchen weisen eine permanente, krisenresistente Nachfrage auf und sind von zyklischen Kaufkraftschwankungen des Non-Food-Handels entkoppelt. Da für die städtebauliche Verträglichkeit eines Vorhabens primär die Struktur des lokalen Angebotsbestandes entscheidend ist und dieser im maßgeblichen Einzugsgebiet seit der Gutachtenerstellung konstant geblieben ist, sind wesentliche, prognoseverändernde Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Eine städtebauliche Notwendigkeit zur Einholung eines neuen Handelsgutachtens oder zur Fortschreibung der bestehenden Datenbasis lag mangels veränderter Anbieterkonstellationen nicht vor. Die im Gutachten ermittelten Umsatzverlagerungen und Verträglichkeitswerte werden als plausibel, transparent und ausreichend belastbar eingestuft.

Ein wesentlicher städtebaulicher Vorteil des Vorhabens liegt in der engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung mit der angrenzenden Bestandsstruktur. Der Vorhabenträger ist bereits Eigentümer der unmittelbar östlich angrenzenden Flächen, auf denen ein Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt sowie den dazugehörigen Stellplatzanlagen betrieben werden. Die geplante Ansiedlung des Drogeriemarktes stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung eines bereits etablierten Nahversorgungsstandortes dar. Durch die Zusammenführung von Lebensmittel- und Drogeriemarkt entstehen erhebliche städtebauliche und verkehrliche Synergien. Kunden können den täglichen und periodischen Bedarf an einem gebündelten Standort abdecken, was zu einer Reduzierung von motorisierten Einzel- und Suchfahrten führt und die Effizienz der vorhandenen Infrastruktur stärkt.

Ein tragender Grundsatz der Bauleitplanung ist, dass die Gemeinde planerisch nur dort steuernd eingreift, wo ein konkretes städtebauliches Erfordernis vorliegt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Änderungen der Wettbewerbsstruktur sind hinzunehmen, sofern durch neue Einzelhandelsansiedlungen keine relevanten Kaufkraftabflüsse vorhandener integrierter Standorte und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dies konnte mit der beigefügten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH belegt werden.

Apotheken dienen primär der Abgabe und Herstellung von Arzneimitteln und Medizinprodukten sowie der Beratung zu denselben. Überschneidungen zum Sortiment mit Drogeriemärkten ergeben sich bei kosmetischen Erzeugnissen sowie Waren mit gesundheitsförderndem Bezug, die für Apotheken jedoch als Randsortiment einzustufen sind. Von der Beteiligung der Apothekenkammer wird mangels erkennbarer Betroffenheit städtebaulicher Belange abgesehen.

⇒ Die vorgebrachten Belange werden berücksichtigt.

C 2. Gesamtabwägung

Ziel des Bebauungsplans ist es, den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort an der Zeppelinstraße um einen Drogeriemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Zusammen mit dem bereits vorhandenen Vollsortimenter soll hiermit eine zeitgemäße Nahversorgung nachhaltig gesichert werden. Des Weiteren ist geplant, über dem Drogeriemarkt das Angebot für studentisches Wohnen im Frauenland in unmittelbarer Nähe zum Universitätscampus zu erweitern.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zum gegenständlichen Bebauungsplan keine Stellungnahmen abgegeben. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere nachfolgend aufgeführte Belange vorgebracht.

Seitens der Fachabteilung Bauplanungsrecht und Planvollzug wurde eine Überarbeitung des Maßes der baulichen Nutzung angeregt, um die planungsrechtliche Zulässigkeit aller Gebäudeteile des Drogeriemarktes rechtssicher zu ermöglichen. Daraufhin wurde die Festsetzung der Vollgeschosse von einer Mindest- und Höchstgrenze von zwei bis drei Vollgeschossen auf maximal drei Vollgeschosse als reines Höchstmaß geändert, wodurch auch der eingeschossige Teilbereich zulässig ist. Der gegenständliche Bebauungsplan trägt dem späteren planungsrechtlichen Vollzug des Vorhabens somit Rechnung. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Das Gartenamt fordert die Sicherung der Erreichbarkeit des angrenzenden westlichen Gehölzstreifens, da dieser über die Stellplatzfläche angefahren werden muss. Die Festsetzung als private Parkfläche löste Zweifel an der Zugänglichkeit aus. Zudem wurde eine intensivere Parkplatzeingrünung (ein Baum pro fünf Stellplätze) gefordert. Da die Flächen nach der Herstellung der Stellplatzanlage im Eigentum der Stadt Würzburg verbleiben, ist die Zugänglichkeit für Pflegemaßnahmen auch zukünftig gesichert und abhängig von den vertraglichen Ausgestaltungen der Stadt Würzburg mit den Nutzern. Der Forderung nach mehr Baumpflanzungen auf der Stellplatzfläche wird zugunsten der zwingenden Herstellung der 68 baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze für die angrenzenden Sportvereine und Dauerkleingärten sowie des vollständigen Erhalts des westlichen Gehölzstreifens nicht nachgekommen.

Der Handelsverband Bayern e.V. äußerte Bedenken hinsichtlich der Aktualität des Handelsgutachtens sowie der Verträglichkeit für den bestehenden Einzelhandel am Hubland (Rossmann) und für Apotheken.

Die BBE-Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2020 bildet aufgrund der krisenresistenten Struktur des Drogeriemarktsektors und eines konstanten lokalen Anbieterbestandes weiterhin eine tragfähige Abwägungsgrundlage. Umsatzverlagerungen sind rein wettbewerbs- und städtebaulich verträglich. Eine Überschneidung zwischen Apotheken und Drogeriemärkten ergibt sich lediglich im Randsortiment mit gesundheitsförderndem und kosmetischem Bezug. Ansonsten dienen Apotheken und Drogeriemärkte vorrangig anderen Verbraucherbedarfen. Apotheken sind Teil des Gesundheitssystems und erfüllen damit den gesetzlichen Auftrag, die Bevölkerung ordnungsgemäß mit Arzneimitteln zu versorgen. Die Herausgabe und der Verkauf von Arzneimitteln sind pharmazeutisch geschultem Personal vorenthalten. Apotheken gelten deshalb nicht als Einzelhandel im klassischen Sinne.

Negative Auswirkungen auf bestehende Betriebe mit Drogeriesortiment durch unverhältnismäßige Kaufkraftabflüsse oder die Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche kann mit gegenständlicher Planung ausgeschlossen werden. Der gegenständliche Bebauungsplan trägt diesen Belangen deshalb vollumfänglich Rechnung. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Erhebliche negative umweltrelevante Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Überwiegend werden bereits anthropogen überprägte und versiegelte Bereiche überplant und einer neuen Nutzung zugunsten der Verbesserung eines bereits bestehenden, etablierten verbrauchernahen Versorgungsstandorts durch die Ergänzung mit einem Drogeriemarkt sowie zugunsten der Schaffung von Wohnraum für Studierende zugeführt. Im Zuge der durchgeführten Planungen wurde mit dem Vorhabenträger die Planung optimiert, um eine ausgewogene Lösung zu erarbeiten, die mit möglichst geringen nachteiligen Auswirkungen einhergeht.

Hierdurch konnte auch der Erhalt des vorhandenen, für Flora und Fauna wertvollen Gehölzstreifens im westlichen Plangebiet erreicht und dieser planungsrechtlich gesichert werden. Dieser und die im Süden des Plangebiets gelegene baum- und strauchbestandenen Grünfläche stärken den regionalen Grünzug und die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Biotopverbundachse.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch einwirkende Schallimmissionen können durch entsprechende Vorgaben zum Schallimmissionsschutz gemindert und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 2982 und 2982/3 innerhalb des Geltungsbereichs sind aktuell 94 Stellplätze für die angrenzenden Sportvereine nachgewiesen. Die Fläche ist ungeordnet und lediglich geschottert. Durch die Planung wird der ruhende Verkehr für die in der Umgebung vorhandenen Sport- und die Kleingartenanlagen neu geordnet und durch den Vorhabenträger hergestellt. So entstehen westlich seines Vorhabens 68 Stellplätze sowie auf einer planungsrechtlich bereits als Parkplatz gesicherten Fläche außerhalb des Plangebiets am Oberen Bogenweg weitere 26 Stellplätze.

Sonstige öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen könnten, wurden im Verfahren nicht festgestellt.

Im Rahmen des Abwägungsgebotes ist die Stadt Würzburg der Ermittlung und Bewertung der einzelnen Belange umfassend nachgekommen. Die Planungen des Vorhabenträgers sowie die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden anhand der Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sowie der Rückmeldung aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachdienststellen zum Teil mehrfach überarbeitet, um mit der Planung weitgehend einen Interessensausgleich zu erzielen. Die Abwägung der öffentlichen Belange untereinander ergibt keine widerstreitenden Interessen.

Die fachlichen Stellungnahmen und sonstigen sachdienlichen Anregungen wurden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Bei der Abwägung aller Belange wird dem allgemeinen öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den öffentlichen und privaten Belangen, die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen.

Die Stadt Würzburg misst der Realisierung des vorliegenden Vorhabens ein höheres Gewicht bei als den materiellen Forderungen nach einer intensiveren Parkplatzeingrünung unter Verzicht auf notwendige Vereinsstellplätze oder den wettbewerblichen Schutzinteressen einzelner Marktteilnehmer inkl. Apotheken. Dem öffentlichen Interesse an der Schließung von Versorgungslücken im Bereich des periodischen Bedarfs durch den Drogeriemarkt sowie an der zeitnahen Schaffung von studentischem Wohnraum sowie dem Erhalt prägender und vernetzender Grünstrukturen wird mehr Gewicht beigemessen als den vorgebrachten Partikularinteressen.

Da die Zugänglichkeit des Gehölzstreifens für städtische Pflegefahrzeuge durch den Verbleib der Stellplatzfläche im städtischen Eigentum rechtssicher gewährleistet werden kann und die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf den ergänzenden Drogeriemarkt gutachterlich nachgewiesen ist, stellt die Planung durch die erzielten Kompromisse einen ausgewogenen Interessensausgleich dar und ist städtebaulich gerechtfertigt. Die umweltbezogenen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden eingehalten.

Insgesamt stellt sich die 14. Änderung des Bebauungsplans „Äußeres Hubland“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „dm-Drogeriemarkt und studentisches Wohnen“ – Frauenland 04.14 gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) unter Berücksichtigung der genannten und in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange wie auch der städtebaulichen Ziele als eine sachgerechte Planung dar.

Würzburg, 24.09.2026
Stadt Würzburg

gez.

Martin Heilig
Oberbürgermeister