

## Heidingsfeld 04.5

5. Änderung des Bebauungsplans „Heidingsfeld Süd“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan

### **„Wohnen am Gewächshaus“**

gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) i.V.m  
§ 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

für die Grundstücke Fl. Nr. 898/5, 898/6 und 898/1 (Teilfl.), Nähe Seilerstraße (Gemarkung Heidingsfeld)

**Begründung** gemäß § 2a BauGB  
(Stand 26.03.2026)

**Inhalt**

<b>PLANBERICHT</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Planungsanlass</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Verfahren</b> .....	<b>7</b>
2.1 Rechtliche Grundlage .....	7
2.2 Verfahrensablauf .....	7
<b>3 Einordnung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>8</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan.....	8
3.2 Flächennutzungsplan.....	10
3.3 Übergeordnete gesamtstädtische Planungen .....	11
3.3.1 Handlungskonzept Wohnen .....	11
3.3.2 ISEK Gesamtstadt .....	12
3.3.3 ISEK Heidingsfeld .....	12
3.3.4 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg .....	12
3.3.5 Kommunale Wärmeplanung Würzburg .....	13
<b>4 Planungsgebiet – Analyse des Bestands</b> .....	<b>13</b>
4.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung .....	13
4.2 Topografie.....	14
4.3 Städtebauliche Einbindung.....	14
4.3.1 Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur .....	14
4.3.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur .....	14
4.3.3 Verkehrserschließung .....	14
4.3.4 Ver- und Entsorgung .....	15
4.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur .....	15
4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	16
4.4.1 Planungsrechtliche Einordnung .....	16
4.4.2 Eigentumsverhältnisse .....	17
<b>5 Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>17</b>
5.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele .....	17
5.2 Planungskonzept .....	18
5.3 Regelungen im Durchführungsvertrag.....	19
<b>6 Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>19</b>
6.1 Immissionen (menschliche Gesundheit).....	19
6.1.1 Schall .....	19
6.1.2 Geruch .....	23
6.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	25
6.3 Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung) .....	26
6.4 Luft / Durchlüftung .....	27
6.5 Wasser.....	28
6.5.1 Wasserschutzgebiet .....	28

6.5.2	Überschwemmungsbereich	28
6.5.3	Grundwasser	29
6.5.4	Niederschlagswasser	29
6.6	Boden / Fläche	29
6.7	Landschaft	30
6.8	Denkmalschutz / Kultur- und Sachgüter	30
<b>7</b>	<b>Planungsbezogene Gutachten</b>	<b>30</b>
7.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	30
7.2	Immissionsschutz	31
7.3	Boden	31
<b>8</b>	<b>Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit den städtischen Dienststellen</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen</b>	<b>36</b>
9.1	Vorhabenbezogene Festsetzungen	36
9.2	Art der baulichen Nutzung	36
9.3	Maß der baulichen Nutzung	37
9.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	39
9.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	39
9.6	Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	39
9.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	40
9.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	42
9.9	Festsetzungen zur Grünordnungsplanung	43
9.9.1	Begrünung der Baugrundstücke	43
9.9.2	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43
9.9.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43
9.9.4	Artenauswahl und Pflanzqualität	44
9.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft	44
9.11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	45
9.12	Örtliche Bauvorschriften	45
9.12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:	45
9.13	Nachrichtliche Übernahmen	46
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>46</b>
<b>11</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>47</b>

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. Baugemeinschaft „Wohnen am Gewächshaus GbR“, vertreten durch Regina Assländer, Dominik Egger, Elmar Müller, Winterhäuser Straße 19a, 97084 Würzburg, 26.03.2026

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.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Gez. Marek Stadthaus, Stadtplaner

Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH, Würzburg, 26.03.2026

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Gez. Oliver Hilt, Architekt

Architekturagentur, Stuttgart, 26.03.2026

Für den Freiflächengestaltungsplan

Gez. Jochen Roos, Landschaftsarchitekt

Roosplan, Backnang, 26.03.2026

Ergänzung und Fortschreibung, Stadt Würzburg, Fachabteilung Bauleitplanung, 26.03.2026

**Kartenverzeichnis****Bebauungsplan, Stand 26.03.2026**

- 1) Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorentwurf (Maßstab 1:1.000)

**Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 26.03.2026**

- 2) Lageplan (Maßstab M 1:200 und 1:500)
- 3) Freiflächengestaltungsplan (Maßstab M 1:100)
- 4) Grundriss Untergeschoss (Maßstab 1:100)
- 5) Grundriss Erdgeschoss (Maßstab 1:100)
- 6) Grundriss 1. Obergeschoss (Maßstab 1:100)
- 7) Grundriss 2. Obergeschoss (Maßstab 1:100)
- 8) Grundriss 3. Obergeschoss (Maßstab 1:100)
- 9) Schnitte (Maßstab 1:100)
- 10) Ansicht Osten + Norden (Maßstab 1:100)
- 11) Ansicht Westen + Süden (Maßstab 1:100)

**Anlagen:**

- 1) IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth: Schallschutztechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht 25.14873-b01a mit Datum vom 16.05.2025
- 2) iMA Richter & Röckle, Freiburg; Gutachten zu den Geruchsmissionen als Grundlage für die Planung der Stadt Würzburg zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Heidingsfeld Süd“ – Heidingsfeld 04.5 Projekt-Nr.: 22-08-06-FR mit Stand vom 09.08.2023
- 3) PLÖG GbR, Ebensfeld; Artenschutzrechtliche Begutachtung Bauprojekt Mehrgenerationenhaus mit Stand vom 07.10.2025
- 4) Geotechnischer Bericht zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus Würzburg-Heidingsfeld, GMP – Geotechnik GmbH & Co. KG, Würzburg; Projektnr. 240969\g1 Jo/fr mit Datum vom 19.05.2025

## PLANBERICHT

### 1 Planungsanlass

Die Initiative Wohnen in Gemeinschaft Jung und Alt e.V plant die Umnutzung einer Teilfläche einer ehemaligen Gärtnerei in Heidingsfeld in eine Wohnanlage mit ca. 20 Wohneinheiten. In ihrem Schreiben vom 20.07.2023 hat die Baugemeinschaft „Wohnen am Gewächshaus GBR“ die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gem. §12 Abs.2 BauGB beantragt. Auf den im Blockinnenbereich in zweiter Reihe liegenden Grundstücken Fl.Nr. 898/5 und 898/6 zwischen Seilerstraße und Winterhäuser Straße soll auf den ehemals mit Gewächshäusern der Gärtnerei bestandenen Flächen ein Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschossen als Mehrgenerationenprojekt entstehen. Damit wird eine bereits in Anspruch genommene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung verträglich nachverdichtet. Um die gesicherte Erschließung dieser rückliegenden Grundstücke sicherzustellen, beinhaltet der aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan zusätzlich zu dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ebenso eine Teilfläche aus der Fl.Nr. 898/1, auf der ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Vorhabengrundstücke grundbuchrechtlich zu sichern ist.

Im Vorgriff der formalen Planungsrechtschaffung hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt ein städtebauliches Konzept sowie darauf aufbauend einen Entwurf für die Gebäudeplanung erarbeiten lassen. Das L-förmige und viergeschossige Gebäude schließt mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss ab und fügt sich trotz der städtebaulichen Verdichtung verträglich in die umgebende städtebauliche Struktur ein. Das Gelände ist aktuell weitestgehend versiegelt und wird durch die Neuplanung teilweise entsiegelt. Die Vorhabengrundstücke, die eine Fläche von ca. 0,2 ha umfassen, sind in den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen „Heidingsfeld Süd“ – Heidingsfeld 04 und 2. Änderung des Bebauungsplans „Heidingsfeld Süd“ – Heidingsfeld 04. 2 teils als Dorfgebiet (MD) mit anteilig ca. 73% und teils als Wohngebiet (WA) mit anteilig ca. 27 % festgesetzt und widersprechen damit zum Teil der avisierten Neunutzung.

Ursprünglich verfolgte die Stadt Würzburg mit Beschluss des Stadtrats vom 10.03.2022 und der Aufstellung der damals bezeichneten 4. Änderung des "Heidingsfeld Süd" – Heidingsfeld 04.4 das Ziel, das kompletten Gebiet zwischen der Seilerstraße im Norden, dem Taschenäckerweg im Osten, der Winterhäuser Straße im Süden und dem Köchleinsweg im Westen zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets städtebaulich neu zu ordnen und den Gebietscharakter den aktuellen Entwicklungen und Bedürfnissen nachfrageorientiert anzupassen. Nachdem sich in den letzten Jahrzehnten die Nachfrage nach landwirtschaftlichen und gemischten Nutzungen immer mehr zugunsten von Wohnen entwickelt hat, war beabsichtigt, die ursprünglich festgesetzten Dorf- und Mischgebiete einer allgemeinen Wohnnutzung in Verbindung mit städtebaulich verträglichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Würzburg zuzuführen. Die in einem Dorfgebiet typischen Nutzungen wie Tierhaltung, landwirtschaftliche Nutzung und eine Erwerbsgärtnerei wurden im Planungsbereich an der Winterhäuser Straße teilweise sukzessive aufgegeben und dadurch deutlich im Umfang reduziert.

Im Rahmen der Bestandsanalyse und Grundlagenermittlung wurden in Kenntnis der bestehenden Vorbelastungen durch einen nach wie vor vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und durch Verkehrslärm von der Seilerstraße sowie der Bahntrasse Würzburg – Treuchtlingen ein Schall- und ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben.

Infolge der Erkenntnisse aus den beiden Gutachten konnte das ursprünglich formulierte Planungsziel aufgrund der erheblichen Immissionsbelastungen durch Geruch und Schall nicht weiterverfolgt werden. Die in den Gutachten ermittelten Konflikte waren planerisch für einen Großteil des ursprünglich beabsichtigten Planungsumgriffs entweder nicht lösbar

oder hätten für die Bestandsbebauung unwirtschaftliche Aufwendungen bei Baumaßnahmen in Bezug auf den Schallschutz nach sich gezogen.

Aus diesem Grunde hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.09.2023 über den Antrag des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, die Planung mit einem deutlich reduzierteren Umfang weiterzuverfolgen, da für den verringerten Planungsumgriff eine planerische Konfliktbewältigung möglich wird. In dieser Sitzung wurde deshalb die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom sowie die Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplans "Heidingsfeld Süd" als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Gewächshaus" - Heidingsfeld 04.5 gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

## **2 Verfahren**

### **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 Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I S. 348) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.
- 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. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) 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 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.

### **2.2 Verfahrensablauf**

Mit Beschluss des Stadtrats vom 10.03.2022 wurde zunächst die 4. Änderung des "Heidingsfeld Süd" – Heidingsfeld 04.4 gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Gebiet zwischen der Winterhäuser Straße im Süden, dem Köchleinsweg im Westen, der Wohnbebauung an der Seilerstraße im Norden sowie den Wohnbauflächen Fl.Nrn. 897, 897/1 und 901 im Osten (Gemarkung Heidingsfeld), mit dem Planungsziel aufgestellt, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und den Gebietscharakter nachfrageorientiert zugunsten einer Wohnnutzung anzupassen. Mangels der Nachfrage nach gewerblichen Flächen und landwirtschaftlichen Betriebsanlagen nahe des Heidingsfelder Ortskerns (Entfernung ca. 600 m), die auch einer nach heutigen Gesichtspunkten nicht optimalen Erschließung für gewerbliche Nutzungen geschuldet ist, verlagerte sich die Nachfrage auch durch die gute Anbindung an den schienengebundenen Verkehr durch die Reaktivierung des Heidingsfelder Bahnhofs Ost in den letzten Jahrzehnten in Richtung Wohnen. Zur Förderung des Wohnungsbaus war deshalb beabsichtigt, die ursprünglich festgesetzten Dorf- und Mischgebiete einer allgemeinen Wohnnutzung in Verbindung mit städtebaulich verträglichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Würzburg zuzuführen.

Aufgrund der gutachterlichen Erkenntnisse zu den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen (Schall und Geruch) wurde die städtebauliche Neuordnung des Gebietes auf das Vorhaben der Baugemeinschaft „Wohnen am Gewächshaus“ begrenzt und mit reduziertem Geltungsbereich weitergeführt.

Die Aufstellung der gegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplans „Heidingsfeld Süd“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Gewächshaus“ – Heidingsfeld 04.5 wurde am 28.09.2023 vom Stadtrat der Stadt Würzburg beschlossen und am 06.10.2023 in der Ausgabe Nr. 230 der Main-Post/ des Volksblatts ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

### 3 Einordnung in die Gesamtplanung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

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

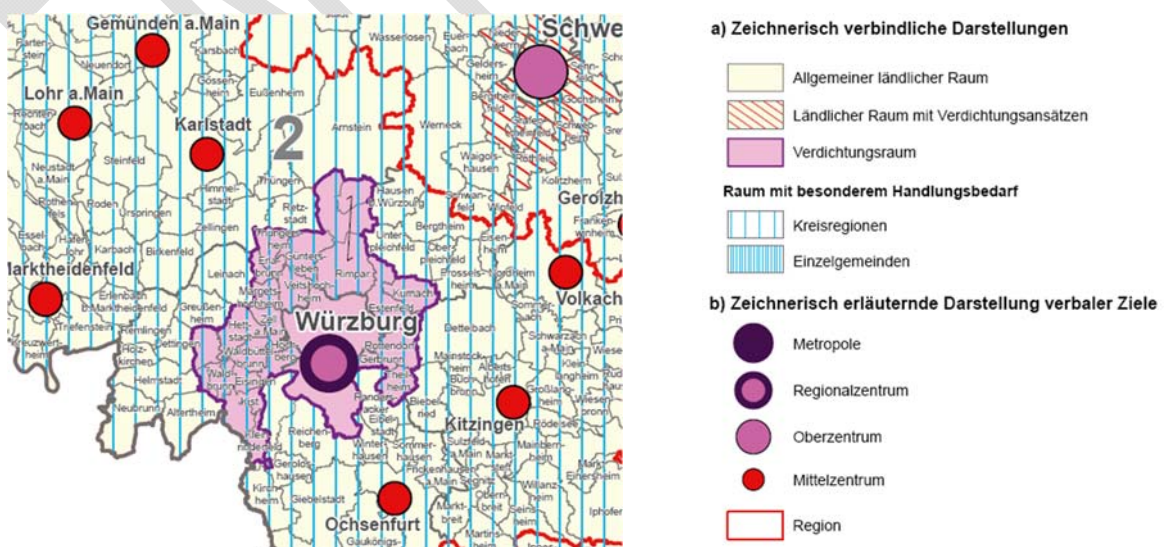


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP Bayern - Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

Für die aufgestellte Planung sind folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 maßgeblich:

Gemäß den Zielen 3.2 und 3.3 des LEP Bayerns sind für eine kompakte Siedlungsentwicklung vorrangig Innentwicklungspotenziale wie Brachflächen zu nutzen sowie diese an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern.

Der gegenständliche Bebauungsplan überplant bereits bebaute Flächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich in städtebaulich integrierter Lage. Somit entspricht dieser den landesplanerischen Vorgaben durch eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung.

Der verbindliche Regionalplan Region Würzburg (2) (Stand: 27.10.2023), in Kraft getreten am 01.12.1985 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Siedlungsfläche dar (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche, siehe Abbildung 2). Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsflächen basieren auf dem Bestand sowie auf durch genehmigte Bauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen – *generalisiert*. Der Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Siedlungsfläche und entspricht somit regionalplanerischen Vorgaben.

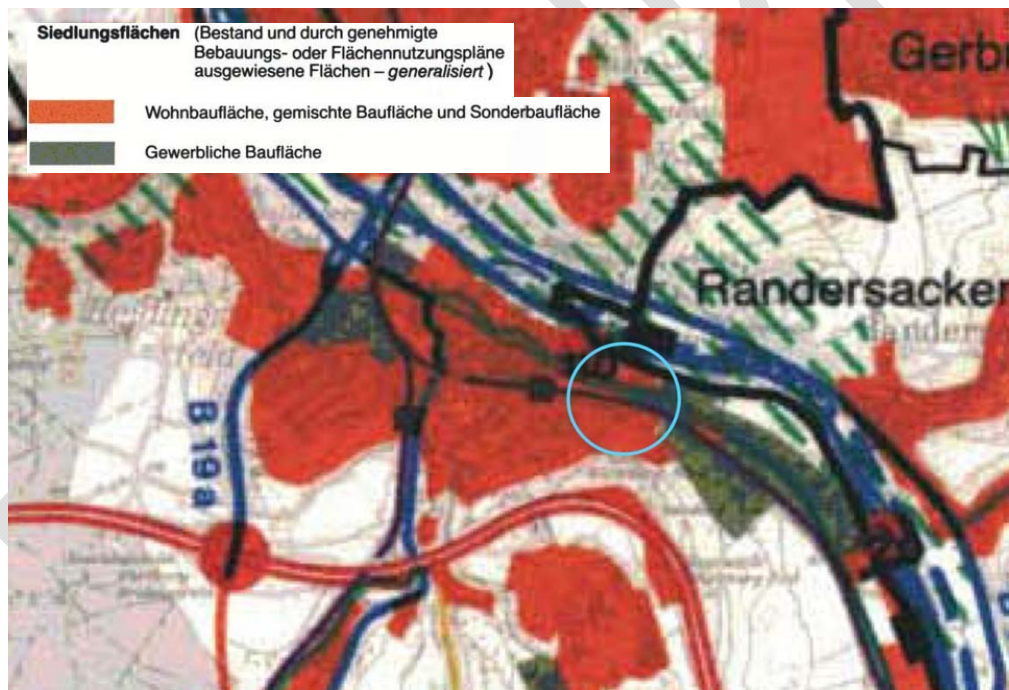


Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes im Regionalplan Region Würzburg (2) (Quelle: Regierung von Unterfranken: Karte 2: Siedlung und Versorgung - Kartenausschnitt)

Die Planung baut auf folgenden Zielen und Grundsätzen aus dem Regionalplan der Region Würzburg (Planungsregion 2) (Stand: 27.10.2023) auf:

- **RP 2 Ziel B II 1.4:** Innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs des Verdichtungsraumes Würzburg soll das Regionalzentrum mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sein. [...]
- **RP 2 Ziel B II 2.3:** 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.

Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.

- **RP 2 Ziel B II 3.2:** In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden.

Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

- **RP 2 Grundsatz B II 3.3:** In den zentralen Orten höherer Stufe einschließlich Untertentren der Region ist eine höhere Siedlungsdichte anzustreben.
- **RP 2 Grundsatz B II 3.4:** Vorrangig im Regionalzentrum Würzburg [...] ist ein Mangel an Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für Haushalte, die sich am freien Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können, abzubauen.

Dabei ist eine günstige Zuordnung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs anzustreben.

Der in Aufstellung begriffene Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst, da es sich beim dem vorliegenden Plangebiet um eine Nachverdichtung eines bereits infrastrukturell entwickelten Bereiches handelt

### 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dargestellt (siehe Abbildung 3). Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht einer Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan kann somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



BAUFLÄCHEN	
W	WOHNBAUFLÄCHEN
M	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
G	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
W (mit grüner Wellenlinie)	WOHNBAUFLÄCHEN MIT BES. BERÜCKSICHTIGUNG DES LANDSCHAFTS- U. NATURSCHUTZES

Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Würzburg: Flächennutzungsplan - Kartenausschnitt)

### 3.3 Übergeordnete gesamtstädtische Planungen

#### 3.3.1 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.

Im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Würzburg vom 06. April 2022 wird der Wohnungsmarkt in Würzburg trotz großer Bautätigkeiten als angespannt beschrieben. Was bedeutet, dass das Wohnraumangebot in der Stadt Würzburg im Verhältnis zur Zahl der Haushalte knapp ist und maximal eine Fluktuationsrate von 2 % des Bestandes umfasst. Als übergeordnetes Ziel wird deshalb die Schaffung von mehr Wohnungen als neu entstehende Haushalte genannt, um so den Wohnungsmarkt zu entspannen (Handlungskonzept Wohnen 2022: S. 48, S.114).

Die Haushaltsprognose im Handlungskonzept Wohnen kommt zu dem Ergebnis, dass bis 2035 auf der Basis der Bevölkerungsprognose der Stadt Würzburg die Anzahl der Haushalte um + 355 Haushalte pro Jahr bzw. um insgesamt + 5.677 Haushalte zunimmt. Als Ursache dafür werden der Zuzug sowie der Haushaltsverkleinerungsprozess bei der ansässigen Bevölkerung genannt. Auf Grundlage der Haushaltsprognose kann folglich der zukünftige Wohnungsbedarf der Stadt Würzburg abgeleitet werden (Handlungskonzept Wohnen 2022: S. 52f.).

Im Sinne einer langfristigen Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik bis 2035 verfolgt die Stadt Würzburg eine nachhaltige und nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung und verfolgt hierfür vornehmlich zehn wohnungspolitische Ziele.

Für das Planungsgebiet können aus dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Würzburg acht der zehn Ziele (Handlungskonzept Wohnen 2022: S. 90) herangezogen werden:

- Entspannung des Wohnungsmarktes durch Schaffung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungsangebotes.
- Priorisierung der Innenentwicklung bei der Wohnraumentwicklung, um weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren und gleichzeitig im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel gute Wohn- und Lebensqualitäten zu sichern.
- Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und Erhöhung der Vielfalt des Wohnungsangebots, auch durch energetische Sanierung und Neubau von energiesparenden Wohnungen.
- Erhalt und Schaffung von preiswertem Wohnraum durch eine Entspannung des Wohnungsmarktes und ein Bremsen des Mietpreisanstieges sowie durch den Neubau geförderter Sozialwohnungen.
- Förderung der sozialen Mischung in den Quartieren und Stärkung der Nachbarschaften, indem den Erfordernissen der verschiedenen Zielgruppen Rechnung getragen wird.
- Schaffung von vielfältigen, altersgerechten Wohnformen. Forcieren einer altersgerechten Quartiersentwicklung, um möglichst ein Verbleiben im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.
- Entwicklung alternativer Wohnformen für Familien im Geschosswohnungsbau.

Infolge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum verfolgt die Stadt Würzburg primär das Ziel, integrierte innerstädtische Lagen und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen („Innen- vor Außenentwicklung“). Dies liegt sowohl an den begrenzten Wachstumsmöglichkeiten durch topographische, naturräumliche und artenschutzrechtliche Restriktionen als

auch an dem Ziel einer nachhaltigen, ökologischen und den Zielen des Klimaschutzes angepassten Siedlungsplanung.

Die Einwohnerentwicklung des Stadtbezirks Heidingsfeld stagniert seit dem Jahr 2013 (-0,2 %). Trotz dieses leichten Einwohnerrückgangs ist die Zahl der Haushalte aufgrund von Singularisierungsprozessen angestiegen. Der Sterbeüberschuss wird in Heidingsfeld durch leichte Binnen- und Außenwanderungsgewinne mehr oder minder kompensiert. Der Anteil junger Menschen in der Altersgruppe 18 - 30 Jahre ist in Heidingsfeld unterdurchschnittlich ausgeprägt. Die Nachfrage nach Wohnraum in Heidingsfeld besteht überwiegend sowohl aus hinzuziehenden Familien und Erwachsenen ab 45 Jahren von außerhalb des Stadtgebiets als auch aus der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen.

### **3.3.2 ISEK Gesamtstadt**

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Würzburg aus dem Jahre 2012 definiert in seinem gesamträumlichen Konzept verschiedene Leitthemen. Dazu gehört unter Punkt 6.1.3 auch die „Positionierung Würzburgs als vielfältiger Wohnstandort in der Region“.

Zur Stärkung der Funktion Würzburgs als Regionalzentrum in der Region als Wohn- und Arbeitsplatzstandort trägt die Sicherung und Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in unterschiedlichen Lebensphasen bei. Chancen hierfür liegen unter anderem in der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und der Entwicklung integriert liegender Flächen.

### **3.3.3 ISEK Heidingsfeld**

Der Untersuchungsraum des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für den Stadtteil Heidingsfeld wird durch die Mergentheimer Straße und Reuterstraße im Westen, die Bahntrasse Würzburg – Treuchtlingen, die Werkingstraße im Osten sowie den Main im Norden begrenzt. Für diesen erweiterten Bereich um den Ortskern („Städtle“) wird neben der Bebauung / Aktivierung von Brachflächen und Baulücken, der Erhalt und die Ergänzung der im Bestand noch vorhandenen differenzierten Einzelhandelsstruktur empfohlen.

Der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich etwas weiter in östlicher Richtung, verfolgt aber gleichermaßen das Ziel, im Siedlungsbestand vorhandene Flächenreserven zu aktivieren und vorliegend einer Wohnnutzung zuzuführen.

### **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 Nahwärmenetzen, 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 Begründung von Flachdächern und Fassaden soll darüber hinaus dazu beigetragen werden, die städtischen Hitzeinseln zu kühlen und Niederschlagswasser lokal zu speichern.

### 3.3.5 Kommunale Wärmeplanung Würzburg

Die kommunale Wärmeplanung Würzburg, basierend auf dem Wärmeplanungsgesetz (WPG), ist das strategische Planungsinstrument zur langfristigen Transformation der örtlichen Wärmeversorgung hin zu einer klimaneutralen, resilienten und nachhaltigen Struktur mit dem Zieljahr 2040. Sie analysiert die bestehende Versorgungsstrukturen in Würzburg und definiert im Zielszenario die geeigneten Versorgungsarten für die zukünftige Wärmebereitstellung auf Quartiers- bzw. Clusterebene.



Abbildung 4 Ausschnitt aus der Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Würzburg mit dem Gebiet für dezentrale Wärmeversorgung in der Farbe gelb und dem Prüfgebiet für Nahwärme in der Farbe Violett. (Lage des Plangebietes schwarz umrandet) – ohne Maßstab (Quelle: Stadt Würzburg; Hintergrund © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist darin als dezentrales Wärmeversorgungsgebiet eingeordnet, in dem als zukünftige voraussichtliche Versorgungsart eine objektbezogene Wärmebereitstellung vorgesehen ist.

## 4 Planungsgebiet – Analyse des Bestands

### 4.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der gegenständliche Planungsumgriff liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtbezirks Heidingsfeld. Das Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe zu den Gebäuden Seilerstraße 58 bis 62 und wird aus den Grundstücken Fl.Nr. 898/5, 898/6 sowie einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 898/1 gebildet. Die Seilerstraße grenzt unmittelbar an die Mainauen an und verfügt über einen direkten Zugang zu den Freiflächen entlang des Mainufers. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,2 ha.

Nach Norden wird das Grundstück von einer Blockrandbebauung entlang der Seilerstraße begrenzt. Die künftige Erschließung des rückwärtigen Grundstückes erfolgt über eine Zufahrt auf dem Nachbargrundstück Seilerstraße 58 bis 62. Nach Süden wird das

Grundstück von einer heterogenen Bebauung an der Winterhäuser Straße begrenzt, die neben Wohnen, gewerbliche Nutzungen sowie einen Landwirtschaftsbetrieb im Nebenerwerb aufweist. Im Osten und Westen beidseits des Taschenäckerwegs (Osten) und östlich des Köchleinswegs (Westen) ist vorwiegend Wohnnutzung vorzufinden.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 898/5 und 898/6. Darüber hinaus wird zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Zufahrtsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 898/1 einbezogen.

## **4.2 Topografie**

Das Grundstück ist auf einer Höhenlage von rd. 175 m.ü.NHN als weitestgehend eben einzuordnen.

## **4.3 Städtebauliche Einbindung**

### **4.3.1 Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur**

Das städtebauliche Umfeld ist von Mehrfamilienwohnhäusern geprägt. Südwestlich des Planungsgebiets besteht noch die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes im Nebenerwerb, der entsprechende Nebengebäude wie Scheune mit Viehhaltung und Maschinenhalle vorhält. Großflächige gewerbliche Nutzungen befinden sich im städtebaulichen Umfeld südlich der Winterhäuser Straße. Westlich am Köchleinsweg befindet sich eine soziale Einrichtung mit dem AWO-Sozialzentrum.

Im weiteren städtebaulichen Umfeld finden sich mit dem Friedhof und dem Mainufer Grünflächen und Erholungsräume, die zur Attraktivität des Standortes beitragen.

Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses ans öffentliche Verkehrsnetz sind die Nahversorgungsangebote am Marktplatz und der Mergentheimer Straße gut erreichbar. Die Bushaltestelle „Toräckerweg“ der Linie 16 (Juliuspromenade – Winterhäuser Straße) ist fußläufig in ca. 300 m und der reaktivierte Bahnhofpunkt „Heidingsfeld Ost“ in ca. 600 m erreichbar.

Da es sich um ein bereits überbautes Grundstück handelt, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, um die vorhandenen innerstädtischen Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, besteht bereits eine Versorgung mit den notwendigen Versorgungsmedien.

### **4.3.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

In der Nähe des Plangebietes lassen sich sechs Allgemeinarztpraxen verorten.

Die Walther-Grundschule befindet sich westlich des Planbereiches in einer Entfernung von rund 450 m. In einem Umkreis von ca. 700 m Luftlinie befinden sich drei Kinderbetreuungseinrichtungen. Auch ein AWO Sozialzentrum für Jung und Alt ist westlich vom Plangebiet zu finden.

### **4.3.3 Verkehrserschließung**

#### MIV

Das Plangebiet ist verkehrlich von Norden über die Seilerstraße erschlossen. Diese knüpft in östlicher Richtung an die Mergentheimer Straße sowie in Folge an die Bundesstraße B19 an das überregionale Straßennetz an. In Richtung Westen mündet die Seilerstraße in die Winterhäuser Straße (Staatsstraße 2418), die nach Süden in ca. 8 km Entfernung über die angrenzende Gemeinde Winterhausen an die Bundesstraße B 13 anbindet.

Dadurch ist das Gebiet sowohl an das überörtliche Verkehrswegenetz als auch an die innerstädtischen Verteilerstraßen angeschlossen. Südlich vom Geltungsbereich befindet sich die Winterhäuser Straße.

### Ruhender Verkehr

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich aktuell mehrere private Stellplätze. Öffentliche Stellplätze befinden sich straßenbegleitend entlang der umliegenden Straßen.

### ÖPNV

In fußläufiger Entfernung (ca. 250 m) zum Geltungsbereich liegen in der Winterhäuserstr. die Haltestellen „Taschenäckerweg“ und „Toräckerweg“ mit der städtischen Buslinien 16 (Winterhäuser Straße – Juliuspromenade). Diese fährt mit einer durchschnittlichen 15-Minuten-Taktung.

In ca. 10min ist der Bahnhof Heidingsfeld-Ost zu Fuß zu erreichen. Dort halten der RE 80 (Treuchtlingen – Würzburg Hbf) und die RB 80 (Marktbreit – Würzburg Hbf).

### Rad- und Fußverkehr

Das Gebiet ist für den Rad- und Fußverkehr gut an das Alltagsradnetz der Stadt Würzburg angebunden. Die Hauptradachse 6 (Veitshöchheim – Winterhausen) bietet den Radfahrenden Anschlussmöglichkeiten zu weiteren Hauptradachsen, wodurch die Innenstadt mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar ist. Auch ein Radweg des Bayernnetzes für Radler führt am Geltungsbereich vorbei.

### Mobilstationen

In ca. 1,0 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich aktuell in der Mühlenstraße die Mobilstation-Reuterstraße, mit einer Carsharing-Station. Diese Carsharing-Möglichkeit verfügt über ein Angebot von einem PKW.

## **4.3.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann über bestehende Quartiersstrukturen an das Gas-, Wasser- und Telekommunikationsnetz angebunden werden. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und zur Energieversorgung muss zukünftig von den anschließenden Straßen aus neu hergestellt werden.

Die Energieversorgung des Plangebiets soll maßgeblich über erneuerbare Energien erfolgen. Das an das bestehende Stromnetz anzuschließende Plangebiet soll deshalb durch regenerativ erzeugten Strom aus Photovoltaikanlagen ergänzt werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann laut Aussage der Mainfranken Netze GmbH (MFN) mit Datum vom 08.04.2025 für das Plangebiet für den Grundschutz von  $Q = 96 \text{ m}^3/\text{h}$  für die Zeitdauer von 2 Stunden nachgewiesen werden.

## **4.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich wenige Grün- und Freiflächenstrukturen. Diese sind lediglich in Form privater Gärten vorhanden. In der Umgebung befinden sich mit dem Friedhof und dem Mainufer weitläufige Grün- und Freiflächen mit Freizeit- und Erholungsfunktion.

Entlang des Mains sowie südlich angrenzend ist das Gebiet gut in das lokale und überregionale Radwegenetz eingebunden, so dass sämtliche Freizeiteinrichtungen innerhalb des Stadtgebietes und der Umgebung schnell und einfach erreichbar sind.

In der näheren Umgebung befinden sich am Mainuferbereich die Biotopflächen WUE-1519-002 und WUE-1518-003.

Im Plangebiet selber ist aufgrund der bisherigen nahezu flächendeckenden Bebauung durch ein Gewächshaus kaum Grünbestand vorhanden. Lediglich ein Bestandsbaum, eine Elsbeere, wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze erfasst.

#### 4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

##### 4.4.1 Planungsrechtliche Einordnung

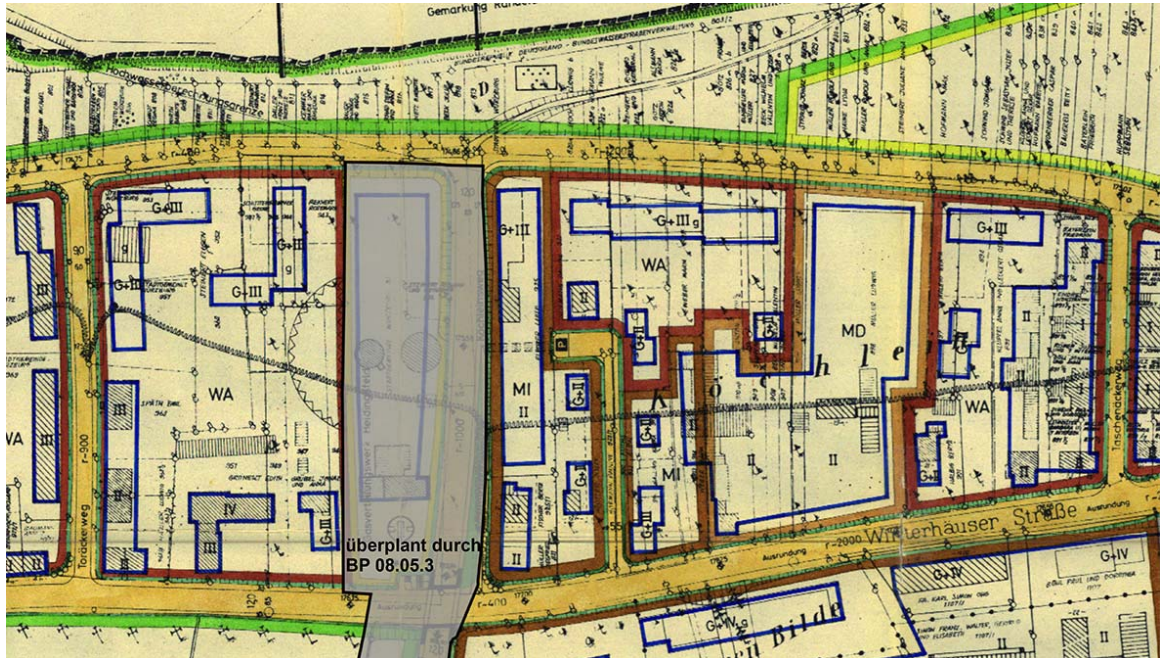


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Heidingsfeld Süd“ – Heidingsfeld 04 vom Juni 1968 (Quelle: Stadt Würzburg)

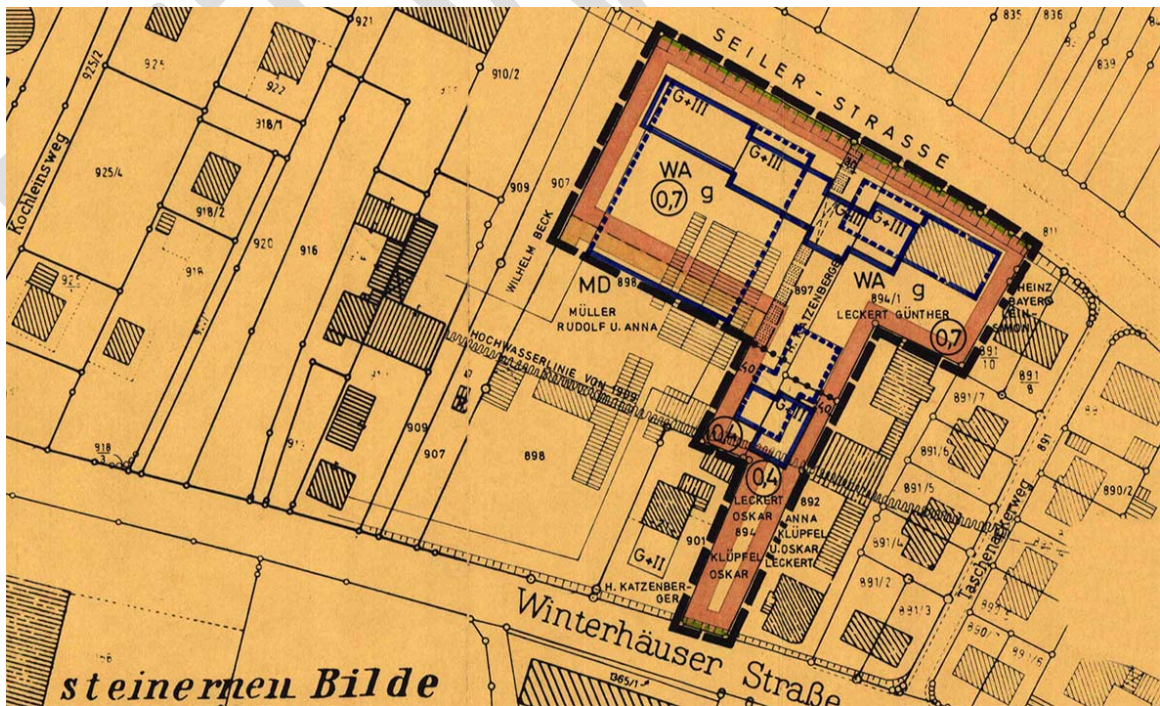


Abbildung 6: Rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans „Heidingsfeld Süd“ – Heidingsfeld 04.2 vom Juni 1974 (Quelle: Stadt Würzburg)

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Heidingsfeld-Süd“ – Heidingsfeld 04 vom Juni 1968 zusammen mit der 2.

Änderung des Bebauungsplans „Heidingsfeld-Süd“ – Heidingsfeld 04.2 vom Juni 1974 maßgeblich. Als Art der Nutzung sind im gegenständlichen Geltungsbereich anteilig die südliche Teilfläche mit ca. 73% des Vorhaben- und Erschließungsplans als Dorfgebiet (MD) und die nördliche Teilfläche mit ca. 27% als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weiterhin bestimmt das geltende Planungsrecht eine Geschossflächenzahl von 0,7 bei drei Vollgeschossen zuzüglich einem Garagengeschoss für das Allgemeine Wohngebiet und von 0,4 bei zwei Vollgeschossen für das Dorfgebiet. Des Weiteren definiert die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen die Blockrandbebauung an der Seilerstraße.

Im Bereich des Dorfgebietes sind zwei Vollgeschosse maximal zulässig. Die Baufläche ist weit gefasst und wird durch eine Baugrenze mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze umschlossen.

Des Weiteren wurden Ende der 1980er Jahre 23 Bebauungspläne im Stadtgebiet geändert, als das bestimmt wurde, dass für diese die Baunutzungsverordnung 1977 fortan anzuwenden ist. Dies wurde u.a. auch für den Bebauungsplan „Heidingsfeld Süd“ – Heidingsfeld 04 durch amtliche Bekanntmachung am 16.03.1988 bestimmt.

Die geplante städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung lässt sich über das bestehende Planungsrecht nicht abbilden.

#### **4.4.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Fl.Nr. 898/5 und 898/6 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Für die Zufahrtsfläche auf einem Teilbereich des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 898/1 ist in privatem Eigentum; hierfür besteht eine grundbuchrechtlich eingetragene Grunddienstbarkeit, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Vorhabenträgers sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Würzburg sichert.

## **5 Ziele und Zwecke der Planung**

### **5.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel der baulichen Nachverdichtung eines bereits mit einem Gewächshaus einer Gärtnerei bebauten Grundstücks als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung im gewachsenen Siedlungsgefüge. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist auch, dem gem. § 201a BauGB festgelegten, angespannten Wohnungsmarkt in Würzburg zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen. Auf Basis des städtebaulichen Leitbilds einer dreifachen Innenentwicklung als Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden in vorliegendem Verfahren

- bereits in Anspruch genommene (versiegelte) Flächen einer neuen Nutzung zugeführt (Flächenkonversion),
- die wiedernutzbar gemachten Flächen einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zugeführt,
- Versiegelungen auf das notwendige Maß reduziert und eine stärkere Durchgrünung des zukünftigen Wohnumfelds vorgenommen,
- neue Siedlungsflächen mit Anbindung an eine bestehende, leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (motorisierter Individualverkehr, ÖPNV-Anschluss, Radachse) geschaffen und
- durch die Etablierung eines Mobilitätskonzeptes alternative Mobilitätsformen gefördert.

Mit der städtebaulichen Neuordnung geht eine Rücknahme der versiegelten Flächen und die Herstellung einer wohnflächennahen Vegetationsstruktur und Durchgrünung einher. Durch grünordnerische Festsetzungen wird ein nachhaltiger Grünanteil im Gebiet gewährleistet, der sowohl zur Verbesserung des Mikroklimas als auch zur Förderung der Biodiversität beiträgt.

## 5.2 Planungskonzept

Das Vorhaben „Wohnen am Gewächshaus“ in Würzburg-Heidingsfeld zwischen Winterhäuser Straße und Seilerstraße wurde vom Büro architekturagentur, Stuttgart erarbeitet. Bei diesem Projekt handelt es sich um ein genossenschaftliches Mehrgenerationen-Wohnvorhaben, das nachhaltiges, gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen fördert.

Auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei soll ein vierstöckiges, ökologisch-nachhaltiges Gebäude mit Platz für bis zu 20 Parteien entstehen. Die Wohnungen werden unterschiedliche Größen und Zuschnitte bieten, um Bedürfnissen von Personen in möglichst allen Lebenslagen gerecht zu werden. Das Bauprojekt legt besonderen Wert auf Barrierefreiheit, als dass die gesamte Immobilie mit Außenflächen barrierefrei gestaltet wird. Darüber hinaus werden einzelne Wohneinheiten rollstuhlgerecht vorbereitet, um ein lebenslanges Wohnen zu ermöglichen.

Die Architektur fördert durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen das Zusammenleben der Bewohner.

Ein zentraler Gemeinschaftsraum wird als Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten wie Kochen, Feiern oder Arbeiten dienen und stärkt das Miteinander der Bewohner. Zusätzlich sind ein Gästeappartement, ein Wasch- und Trockenraum sowie eine Werkstatt für kreative Projekte geplant. Zusätzlich bietet ein ca. 900 m<sup>2</sup> großer Garten am Main, direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Seilerstraße, außerhalb des gegenständlichen Planungsbereichs, Raum für gemeinschaftliches Gärtnern, Spielen und Entspannen.

Das Projekt zielt darauf ab, eine Wohnheimat für Menschen zu schaffen, die Nachbarschaft als Ort der Freundschaft und gegenseitigen Unterstützung leben möchten. Ein Mobilitätskonzept erweitert das Wohnen um Angebote wie Carsharing, Fahrradinfrastruktur und Einkaufsgemeinschaften. Die Gemeinschaft besteht aus einer bunten Mischung von Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen, die gemeinsam das Zusammenleben demokratisch gestalten. Auch eine Öffnung im Quartier wird langfristig angestrebt. So besteht der Wunsch, auch die umliegende Nachbarschaft an der Gemeinschaft teilhaben zu lassen, etwa bei Sommerfesten oder anderen von der Gemeinschaft organisierten Veranstaltungen.

Das Bauvorhaben setzt auf eine ökologische Bauweise mit Hilfe von Materialien wie Holz und recycelten Baustoffe. Eine Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgen für umweltfreundliche Energieversorgung. Die Nutzung fossiler Brennstoffe zur Wärmeversorgung ist nicht vorgesehen. Begrünte Fassaden mittels Rankhilfen und Außenbereiche tragen zu einem gesunden Wohnklima bei.

Die Nähe zum Naherholungsgebiet am Main bietet ideale Bedingungen für ein umweltbewusstes Leben. Das hier verortete Gartengrundstück bietet außerdem ausreichend Platz zum Anpflanzen eigener Obst- und Gemüsesorten für den Eigenbedarf.

Als Genossenschaft in der Rechtsform einer GbR organisiert, erwerben die Bewohner durch den Kauf von Anteilen Miteigentum am Projekt. Dies sichert stabile, faire Mietpreise und ermöglicht Mitbestimmung bei wichtigen Entscheidungen. Die Finanzierung erfolgt durch einen Grundanteil sowie einen Anteil pro Quadratmeter Wohnfläche. Monatliche Nutzungsentgelte decken Betrieb und Instandhaltung der Wohnanlage. Im Dezember 2024 fand die Gründungsversammlung der Genossenschaft statt, die Bau und Betrieb übernehmen wird. Die Gruppe besteht seit 2019 und umfasst derzeit 15 Parteien mit 24 Erwachsenen und 13 Kindern (Stand Januar 2026).

Ein Teil der Wohnungen soll im geförderten Wohnungsbau, falls möglich, nach EOF-Richtlinien realisiert werden, um Menschen mit geringerem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu bieten und eine vielfältige Bewohnerstruktur zu fördern.

Das Grundstück liegt zwischen der Winterhäuser Straße und der Seilerstraße in Heidingsfeld, nur wenige Gehminuten vom Main entfernt und umgeben von Weinbergen. Die Nähe zu Buslinien, dem Bahnhof Würzburg-Heidingsfeld Ost und der Anschluss an die Seilerstraße sowie die Radachse 6 gewährleistet eine gute Anbindung an die Versorgungs- und Bildungseinrichtungen in Heidingsfeld, die Würzburger Innenstadt und das Umland.

"Wohnen am Gewächshaus" verbindet somit innovative Wohnformen mit ökologischer Verantwortung und sozialem Engagement, um ein zukunftsweisendes Lebensumfeld für alle Generationen zu schaffen."

### **5.3 Regelungen im 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 Baugemeinschaft „Wohnen am Gewächshaus GbR“ in Würzburg. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzen und die Durchführung des vereinbarten Vorhabens sicherstellen sollen, sind nach aktuellem Stand wie folgt:

- Durchführung des Vorhabens
- Übernahme der Lasten für die soziale Infrastruktur in Bezug auf die Kindertagesbetreuung
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- Nachweis zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und zum Schutz des bestehenden Baums während der Bauzeit sowie Nachweis der Begrünungsmaßnahmen sowie deren Anwuchserfolgs
- Umsetzung einer klimaangepassten Fassadengestaltung
- Verpflichtung zur Nutzung von Sonnenenergie
- Festlegung eines Energie- und Baustandards
- Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität über die gesetzlichen Vorgaben hinaus
- Mobilitätskonzept
- Übernahme der Planungskosten

## **6 Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Immissionen (menschliche Gesundheit)**

#### **6.1.1 Schall**

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 22.13452-b01a des Büros IBAS, Bayreuth, mit Datum vom 31.08.2023, basierte auf dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 10.03.2022, in dem die Stadt Würzburg beabsichtigte, für einen wesentlich größeren Bereich neues Planungsrecht zu schaffen (siehe dazu die Ausführungen im Kap. 1 „Planungsanlass“).

Das Schallgutachten hatte zum Ergebnis, dass das Plangebiet durch Schallimmissionen der nahe gelegenen Bahntrasse Würzburg – Treuchtlingen, insbesondere in der Nacht durch Güterverkehr, und des Verkehrs in der Seilerstraße erheblich beeinträchtigt wird. Auf Basis der Verkehrsbelastungen ergeben sich in weiten Teilen des ursprünglich avisierten Plangebiets Beurteilungspegel, die die Gesundheitsgefahr überschreiten. Nachdem es sich überwiegend um ein bestehendes Siedlungsgebiet handelte, für das Nachverdichtungsmöglichkeiten insbesondere durch Aufstockungen geschaffen werden sollten, wären mögliche passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. durch architektonische Selbsthilfe (Grundrissorientierung oder durch den Nutzer nicht veränderbare bauliche Lösungen) oder durch baulichen Schallschutz der Außenbauteile in Verbindung mit Maßnahmen der Zweischaligkeit, aufgrund der sowohl von Süden als auch Norden auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen entweder nur mit einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand realisierbar oder zum Teil auch planerisch nicht mehr vertretbar gewesen, als dass zu keiner Gebäudeseite ruhige Bereiche vorliegen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Die Untersuchung des Gewerbelärms nach TA Lärm hatte zum Ergebnis, dass im überwiegenden Plangebiet die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden können. Lediglich die Geräuscheinwirkungen durch den in der Nachbarschaft vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb beim Ernteszenario ergeben tags und nachts Überschreitungen an den direkt östlich und westlich angrenzenden Immissionsorten sowie zusätzlich nachts auch im Bereich des nunmehr geplanten Wohnprojekts an den nach Süden und Westen ausgerichteten Fassaden.

Auf Basis des seit 29.09.2023 eingeleiteten Vorhaben- und Erschließungsplans mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan hat das Büro IBAS, Bayreuth, ein auf das aktuelle Plangebiet reduzierte Schallgutachten mit Datum vom 16.05.2025 erarbeitet.

Aufgrund der Lage des gegenständlichen Plangebietes und der örtlichen Gegebenheiten sind nachfolgend aufgeführte Geräuscheinwirkungen auf den Geltungsbereich zu erwarten.

#### Verkehrslärm

- Straßenverkehrslärm durch die Winterhäuser Straße, Seilerstraße, Köchleinsweg und Taschenäckerweg;
- Schienenverkehrslärm durch die Bahnstrecke 5321 Treuchtlingen -Würzburg;
- Verkehrslärm durch Binnenschiffe auf dem Main;
- Gewerbelärm durch die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans selbst (Landwirtschaft und Gärtnerei / Eventlocation Müller) sowie aus dem Umfeld (Stahlhandel, Kfz-Handel)

Weiterhin wurden die Schallemissionen und -immissionen des Pkw-Parkverkehrs der geplanten Bebauung mit dem Wohnprojekt im Bebauungsplan auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet selbst sowie in der Umgebung ermittelt und bewertet.

Neben den Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet wurden hinsichtlich des Verkehrslärms auch die Auswirkungen des planinduzierten Zusatzverkehrs auf die angrenzenden Bereiche untersucht.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an den Süd- und Westfassaden sowie zum Teil an der Nordfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) werden jedoch an allen Fassaden eingehalten. In der Nacht treten an allen Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl von Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) als auch von Mischgebieten von 50 dB(A) auf.

Nachdem in der Nacht auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein Allgemeines Wohngebiet (tags / nachts 54 dB(A) / 49 dB(A)) an allen Fassaden um bis zu 10 dB(A) und für ein Mischgebiet (tags / nachts 64 / 54 dB(A)) zwischen 2 dB(A) und 5 dB(A) an den südlichen und westlichen Fassaden überschritten werden, sind aufgrund der ermittelten Überschreitungen für die avisierte schutzwürdige Wohnnutzung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen für einen ungestörten Schlaf in der Nacht im Bebauungsplan festzusetzen.

Vor Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen sind zunächst solche Maßnahmen zu prüfen, die sicherstellen, dass an den künftigen Gebäuden die Orientierungswerte eingehalten werden.

Mögliche Maßnahmen sind dabei die Ausweisung weniger schutzbedürftiger Gebiete, der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Erdwällen oder Schallschutzwänden sowie die Realisierung abschirmender Bebauung im Plangebiet.

- 1) Ausweisung weniger schutzbedürftiger Nutzungen  
⇒ Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist die Ausweisung eines weniger schutzbedürftigen Gebietes unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele (Schaffung von Wohnraum) nicht zielführend.
- 2) Aktive Schallschutzmaßnahmen (Erdwälle und Schallschutzwände)  
⇒ Aufgrund der verdichteten Lage des Wohnprojekts im Blockinneren können aus städtebaulichen Gründen keine aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden zur Anwendung gelangen.
- 3) Abschirmende Bebauung im Plangebiet  
⇒ Die umgebende Bebauung nimmt diese Funktion aufgrund der Positionierung des Vorhabens in zweiter Reihe bereits wahr.

Aus diesem Grund sind im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden für den Nachtzeitraum vorzusehen.

- Passiver Schallschutz der Außenbauteile gem. DIN 4109
- Fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung
- Architektonische Selbsthilfe durch Grundrissorientierung oder Maßnahmen der 2-Schaligkeit

Im Tageszeitraum ergeben sich bei den ermittelten Beurteilungspegeln keine Erfordernisse zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen.

#### Gewerbelärm

Die Berechnungen zum Gewerbelärm wurden auf Basis sowohl des Genehmigungsszenarios als auch der tatsächlich derzeit ausgeübten Nutzungen („Nutzungsszenario“) durchgeführt. Nachdem im bestehenden Planungsrecht Vorgaben zu Schallemissionen gewerblicher Nutzungen nicht vorliegen und Angaben zu zulässigen Schallemissionen aus Baugenehmigungen nur teilweise vorhanden sind, wurden in der schalltechnischen Untersuchung zwei Betrachtungsweisen angestellt. Zum einen erfolgte eine Berechnung anhand der Ausschöpfung der Genehmigungsvorgaben bzw. des Immissionsrichtwertes der TA Lärm und zum anderen wurde den Berechnungen ein realistischer Ansatz der Schallemissionen auf Basis der tatsächlich vorliegenden Nutzungen zugrunde gelegt. In Bezug auf den Gewerbelärm liegen bei Betrachtung der Genehmigungssituation lediglich Überschreitungen im Westen und teilweise im Süden des Plangebiets durch den landwirtschaftlichen Betrieb am Tag um bis zu 2 dB(A) vor. Ansonsten werden im Plangebiet die

Orientierungswerte gem. TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Formal sind, wie vorliegend, Anlagen für die Landwirtschaft u.a. für Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft sowie Weinbau nicht an die Vorschriften der TA Lärm gebunden. Dennoch werden die Beurteilungsmaßstäbe der TA Lärm für landwirtschaftliche Anlagen hilfsweise auch in der höchstrichterlichen Rechtsprechung herangezogen. Nachdem für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb jedoch keine Genehmigungsunterlagen in Bezug auf Schallemissionen dokumentiert sind und dieser streng genommen nicht nach TA Lärm bewertet wird, wird das reale Nutzungsszenario für die schalltechnische Betrachtung herangezogen. Dies wurde auch bei einem Ortstermin im Mai 2022 mit dem mittlerweile nur noch im Nebenerwerb tätigen Landwirt abgestimmt. Auf Basis des tatsächlichen Nutzungsszenarios können sowohl tags als auch nachts die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm im Plangebiet sicher eingehalten werden.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb wurde zusätzlich das Szenario „Erntebetrieb“ untersucht. Auch hierfür wird die TA Lärm hilfsweise herangezogen.

Der Erntebetrieb wurde, da dieser nur für eine begrenzte Zeit des Jahres und nachts nur in Ausnahmefällen auftritt, analog zu den Regelungen der TA Lärm als seltenes Ereignis betrachtet. Demnach dürften an maximal 10 Tagen oder Nächten pro Jahr sowie an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden höhere Schallimmissionen als im Regelbetrieb auftreten. Die dafür heranzuziehenden Richtwerte von 70 / 55 dB(A) tags / nachts werden an dem gegenständlichen Wohnvorhaben sicher eingehalten (tags max. 50 dB(A) an der Süd- und Westfassade, nachts max. 52 dB(A) an einer Südfassade). Als Emissionen des Erntebetriebs wurden Traktorengeräusche für den ganzen Tag bzw. für 16 Fahrten pro Tag und für seltene Fälle auch nachts angesetzt. Zudem wurde der Betrieb eines Körnergebläses für drei Stunden zur Tagzeit und in seltenen Fällen auch zur Nachtzeit berücksichtigt.

Den Belangen des Lärmimmissionsschutzes sowie des Gebietserhaltungsanspruchs wird durch gegenständliche Planung damit vollumfänglich Rechnung getragen.

#### Schallschutzmaßnahmen gegen Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze

Parkvorgänge der zukünftigen Bewohner des Plangebiets dürfen an den Wohngebäuden 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 Geräuschimmissionen durch die Anwohnerstellplätze inkl. der Pkw-Zu- und Abfahrten, fallen streng genommen nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm, wurden aber in der schalltechnischen Untersuchung in Form eines Wohnverträglichkeitsnachweises ebenfalls berücksichtigt. 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 Stellplatzzimmissionen 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.

Parkhäuser, Parkplätze und Tiefgaragen einschließlich der Zu- und Abfahrten können darüber hinaus aus schalltechnischer Sicht wie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG behandelt werden. Die Beurteilung findet demnach nach den Kriterien der TA Lärm für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen statt.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Für die Beurteilung des Parkierungslärms der notwendigen Stellplätze von Wohnungen existiert somit keine verbindliche Rechtsgrundlage. Daher findet eine analoge Anwendung der TA Lärm statt.

Bei der Beurteilung des Parkierungslärms werden 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 am Tag und in der Nacht sowohl an den nächst gelegenen benachbarten Gebäuden als auch im Plangebiet selbst eingehalten.

## 6.1.2 Geruch

Aufgrund eines in direkter Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs, der sich innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten Dorfgebiets (MD) befindet, beauftragte die Stadt Würzburg das Büro iMA Richter & Röckle aus Freiburg mit der Ermittlung einer Geruchsimmisionsprognose (Stand 09.08.2023). Das Gutachten basierte auf dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 10.03.2022, in dem die Stadt Würzburg beabsichtigte, für einen wesentlich größeren Bereich neues Planungsrecht zu schaffen (siehe dazu die Ausführungen im Kap. 1 „Planungsanlass“).

Dem olfaktorischen Gutachten lagen die VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 (2011) und die Anforderungen der TA Luft zugrunde. Für die Berechnungen wurden ebenso meteorologische Grundlagen herangezogen, die auf einem prognostischen numerischen Simulationsmodell basieren, und der Einfluss von Kaltluftabflüssen geprüft.

Die Berechnungen zeigen im Ergebnis, dass im gegenständlichen Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Immissionswerte für Geruch gem. TA Luft, gemessen in relativen Häufigkeiten von Geruchsstunden pro Jahr, unterhalb der zulässigen Geruchsstunden-Häufigkeit für Wohn- und Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete mit Wohnnutzung von 10% liegen. Eine Geruchsstunde ist dadurch definiert, dass innerhalb einer Stunde ein anlagentypischer Geruch mindestens während sechs Minuten wahrgenommen wird.

Damit können im gesamten gegenständlichen Plangebiet erhebliche negative Auswirkungen durch Geruch auf die menschliche Gesundheit ausgeschlossen werden. Damit können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die nachfolgende Grafik zeigt die flächenhafte Verteilung der Geruchsimmissionen im Untersuchungsgebiet, wobei ein Großteil des nunmehr gegenständlichen Planungsgebiets grün hinterlegt ist.

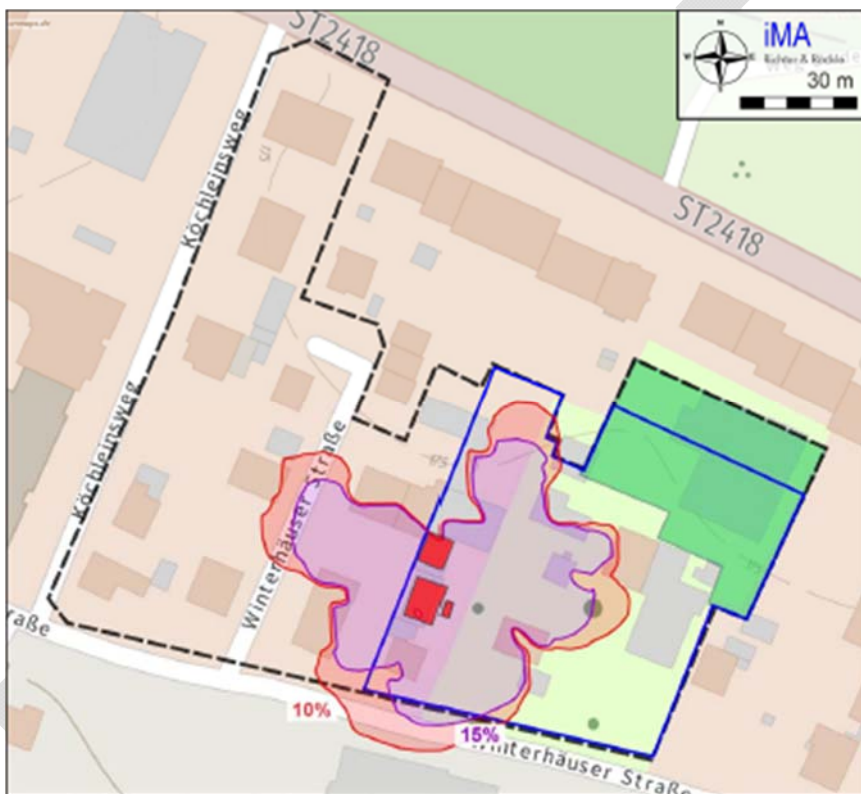


Abbildung 7: Auszug aus dem Geruchsimmissionsgutachten iMA Richter & Röckle, Freiburg, Stand 09.08.2023, Seite 25: „A1-2: Belästigungsrelevante Kenngröße im Bebauungsplangebiet in Prozent, ohne die quadratischen Flächen der Zahlenwerte. Die Bereiche mit relativen Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % bis 15 % sind rot, die Bereiche mit > 15 % violett hinterlegt. Das Bebauungsplangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet. [Anmerkung der Stadt Würzburg: Das in der Abbildung abgebildete Planungsgebiet entspricht dem ursprünglichen Planungsumgriff vom 10.03.2022.] Das Gebiet für das geplante Wohnprojekt ist grün unterlegt. Das Dorfgebiet ist blau umrandet und die Emissionsquellen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind rot markiert. Kartengrundlage: onmaps.de (c) GeoBasis-DE/BKG/ZSHH 2023.“

Die Geruchsimmissionen liegen im Bereich des geplanten Wohnprojekts zwischen 0 % und 6 % und liegen damit unterhalb des im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionswert.

## 6.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits zu einem Großteil versiegelt und war bislang vor allem durch einfach strukturierte Gewächshäuser ohne Unterkellerung genutzt. Artenschutzrechtlich bieten diese weder Brut- noch Lebensräume. Bis auf einen Bestandsbaum (Elsbeere) befinden sich kaum Vegetationsflächen im Plangebiet. Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Würzburg wurden im Plangebiet selbst keine streng zu schützenden Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie registriert. Kartierte Biotopflächen befinden sich erst jenseits und entlang der Seilerstraße sowie weiter östlich bis zum Main.

Mit dem Vorhaben werden überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Mittlerweile wurden die Gewächshäuser bereits rückgebaut. Diese Fläche wurde sodann als Sandbadeplatz von Sperlingen genutzt.

### Bewertung der Auswirkungen der Planung

Der gesamte Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst rund 2.085 m<sup>2</sup>, der des Vorhaben- und Erschließungsplans ca. 1.942 m<sup>2</sup>, wobei zukünftig ca. 284 m<sup>2</sup> entsiegelt werden sollen. Neben dem zu erhaltenden Bestandsbaum ist beabsichtigt, drei zusätzliche Bäume und diverse Sträucher zu pflanzen sowie einen Großteil der Gebäudedächer und Teile der Gebäudefassaden zu begrünen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden diese grünordnerischen Vorgaben durch Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird sich der Vorhabenträger zur Umsetzung dieser in einem gewissen Zeitraum vertraglich verpflichten.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen mit überwiegend versiegelten Flächen sowie der Brachfläche durch den Abbruch des ehemaligen Gewächshauses ist nicht damit zu rechnen, dass streng geschützte oder besonders geschützte Arten in ihren Fortpflanzungsstätten beeinträchtigt werden. Das Gebiet wird jedoch von Fledermäusen als Jagdhabitat und von Haussperlingen und anderen Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt. Das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs-, Tötungsverbot) kann bei fachgerechter Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Vielmehr wird zukünftig der Begrünungsanteil auf dem Vorhabengrundstück deutlich zunehmen und besser in die freiräumliche Struktur der Umgebung mit privaten Gärten eingebunden sein, was sowohl für die Avifauna als auch Fledermäuse zu Verbesserungen führen kann.

Um jedoch baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse auf geschützte Tier- und Pflanzenarten zu verhindern oder zu minimieren, werden folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- V 1 Sicherung des Fortpflanzungsgeschehens Avifauna
- V 2 Ökologische Baubegleitung
- V 3 Sicherstellung des Nahrungsangebots für Vögel und Fledermäuse
- V 4 Vermeidung des Schädigungs- und Störungsverbots Fledermäuse

Diese Maßnahmen zur Sicherung der Vogel- und Fledermausbestände können z.B. durch die Verwendung von Fledermausziegeln in Wänden oder an Dächern sowie durch die Vergrößerung des Quartiersangebotes für Haussperlinge durch Aufstellung von „Sperlingskoloniehäusern“ im Umfeld der Neubauten (vgl. Kapitel 4 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Anlage 3) erreicht werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird sich der Vorhabenträger zur Umsetzung dieser Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vertraglich verpflichten.

### 6.3 Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung)

#### Beschreibung der Bestandssituation

Das Projektareal ist bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad und bestehende Bebauung geprägt. Durch die Umgestaltung sind kleinräumige Verbesserungen zu erwarten, insbesondere durch die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen.

Gemäß der Klimafunktionskarte weist das Gebiet größtenteils Eigenschaften des Klimatops „moderate Überwärmung“ sowie in den Randbereichen Charakteristika der Kategorie „Überwärmungspotenzial“ auf. Flächen mit „moderater Überwärmung“ zeichnen sich durch verdichtete Gebiete mit großen Baummassen aus, wobei Freiräume meist vegetationsfrei und mit eingeschränkter Belüftung sind. Das Überwärmungsrisiko ist erhöht.

Zudem wird das Planungsgebiet durch eine Luftleitbahn überströmt

Die Fläche ist momentan stark verdichtet und bis auf einen Solitärbaum versiegelt.

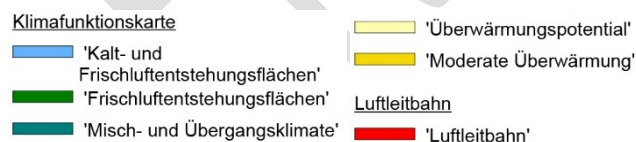


Abbildung 8: Auszug Klimafunktionskartierung Stadt Würzburg 2018 (Lage des Plangebietes schwarz umrandet) – ohne Maßstab (Quelle: Stadt Würzburg; Hintergrund © Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### Bewertung der Auswirkungen der Planung

Zukünftig werden zugunsten einer guten Wohnumfeldqualität Flächen entsiegelt und begrünt. Trotz der baulichen Verdichtung mit einem viergeschossigen Wohngebäude ist aufgrund der klimaangepassten Planung mit Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der geplanten Begrünung der Freiflächen von keiner Verschlechterung der lokalen Klimasituation auszugehen, sondern hierdurch können kleinklimatische Verbesserungen erreicht werden. Negative Auswirkungen der geplanten Bebauung werden damit verringert.

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. Zusätzlich sollen auch regenerative Energien in Form einer Photovoltaikanlage umgesetzt werden, um zukünftig CO<sub>2</sub>-Emissionen zu vermeiden. Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung tragen darüber hinaus zu einem reduzierten Kühlenergiebedarf des Neubaus im Sommer bei.

## 6.4 Luft / Durchlüftung

### Beschreibung der Bestandssituation

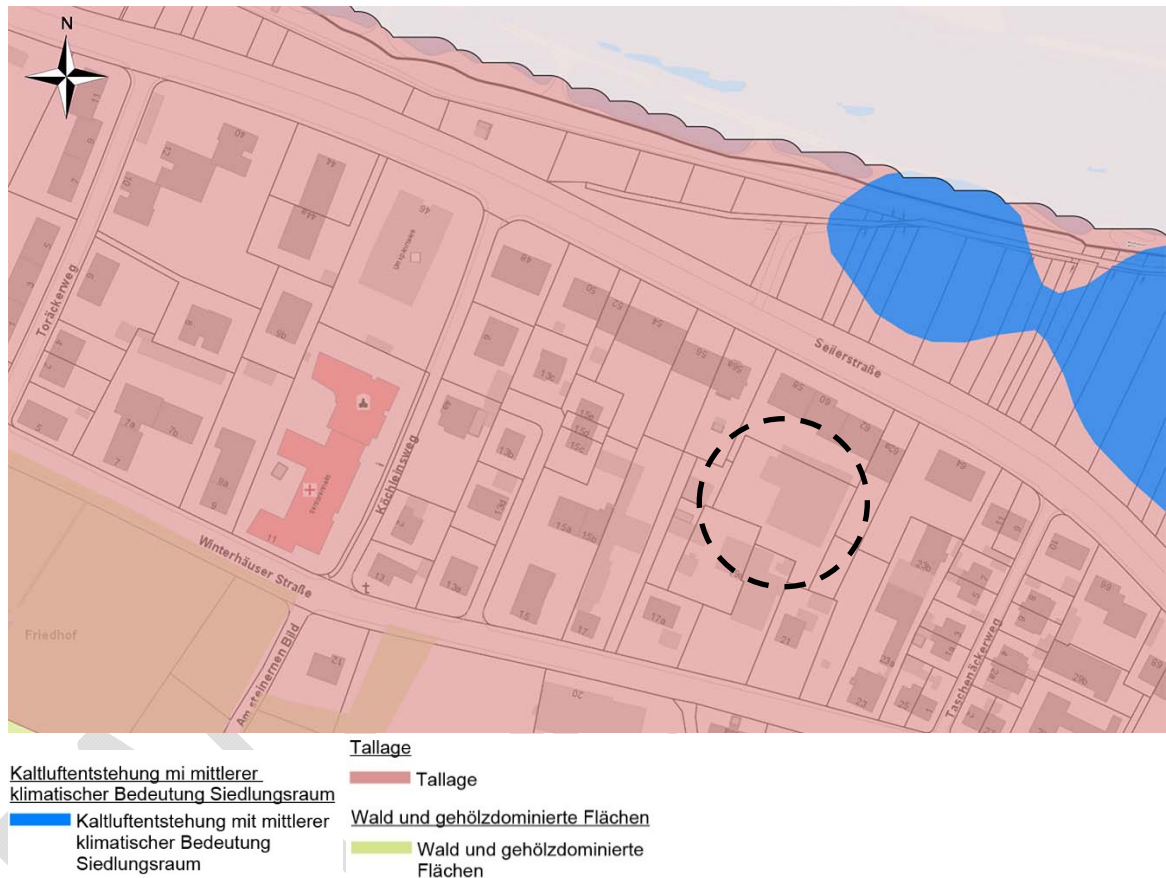


Abbildung 9: Auszug aus der Be- und Durchlüftungskarte der Stadt Würzburg 2022 (Lage des Plangebietes schwarz umrandet) – ohne Maßstab (Quelle: Stadt Würzburg; Hintergrund © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Planungsgebiet ist dem Bereich der „Tal-/Überströmungslage zugeordnet. In diesem Bereich kann sich einströmende Kaltluft ansammeln, weshalb keine dezidierten Kaltluftabflüsse mehr zu identifizieren sind. Kaltluftentstehungsflächen sind im Gebiet nicht vorhanden, ebenso wenig wie dezidierte Kaltluftabflussbereiche.

### Bewertung der Auswirkungen der Planung

Die Durchlüftung wird aufgrund der umgebenden Struktur der bestehenden Baukörper nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt, da sich die Neubebauung in Struktur und Höhe an den Geschosswohnungsbau entlang der Seilerstraße anpasst. In Bezug auf die Durchlüftungssituation ist von keiner Verschlechterung der Bestandssituation auszugehen.

## 6.5 Wasser

### 6.5.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

### 6.5.2 Überschwemmungsbereich

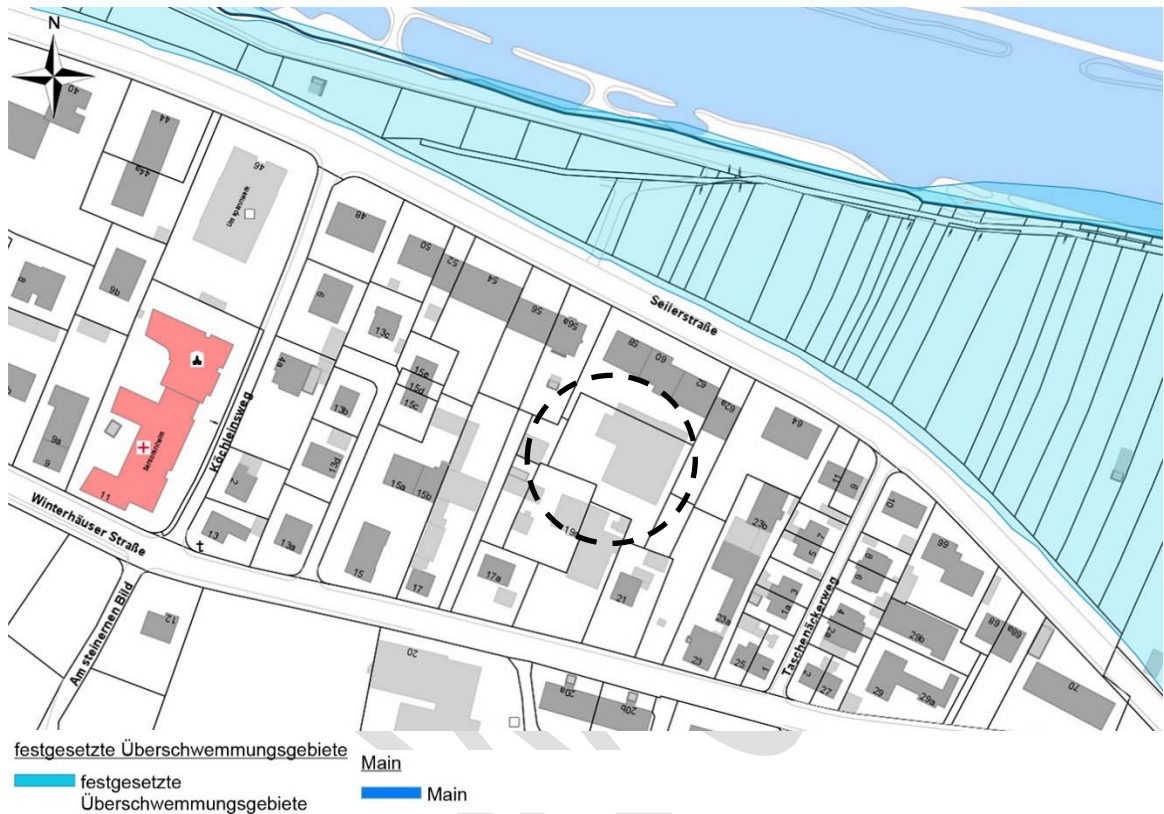


Abbildung 10: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Main (hellblaue Darstellung), Lage des Plangebietes schwarz gestrichelt umrandet (Stadt Würzburg: eigene Darstellung auf Basis der Daten des BayernAtlas, 2025)

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches des Mains und nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg auch außerhalb der Neuberechnung. Der Planungsbereich befindet sich jedoch im Bereich der Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG) und vor allem im Poldergebiet des Mains.

Mit folgenden Hochwasserkoten ist zu rechnen:

- $HQ_{100}$ : 175,06 m NHN
- $HQ_{\text{extrem}}$ : 176,64 m NHN

Bei einem Poldergebiet handelt es sich um ein Gebiet in einer Geländesenke unterhalb des 100jährigen Hochwasserereignisses ( $HQ_{100}$ ), in das im Hochwasserereignis Wasser in die Geländesenke strömen kann. Diese Flächen sind nur durch höher liegende Straßen oder Dämme vor Überschwemmung geschützt. Bereits der Hochwasserspiegel des  $HQ_{100}$  mit 175,06 m NHN kann deshalb als kritisch erachtet werden.

Die avisierte Planung hat auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet somit keine nachteiligen Auswirkungen. Durch die Lage im  $HQ_{\text{extrem}}$  und im Poldergebiet werden im Sinne des Vorsorgeprinzips textliche Festsetzungen getroffen, die im Hochwasserfall der Vermeidung von Sach- und Personenschäden dienen.

- Mögliche dem dauerhaften Aufenthalt dienende Räume sind erst 25 cm oberhalb des Bemessungshochwassers zulässig (Ausbildung eines Freibords  $\Rightarrow$  Festsetzung der zulässigen Mindesthöhe des Rohfußbodens = Bemessungshochwasser  $HQ_{100}$  zzgl. 25 cm)
- Die Keller (Geschosse bis zum  $HQ_{100}$  zuzügl. Freibord) sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Unterhalb des Freibords dürfen keine Wohn- und Schlafräume errichtet werden.
- Fluchtwege in höhere Stockwerke/Bereiche müssen gewährleistet sein.
- Die Gebäudetechnik (insbesondere Heizung, Abwasser, Elektro) ist mindestens an das  $HQ_{100}$  anzupassen.

### 6.5.3 Grundwasser

Zum vorliegenden Grundwasserstand liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer des Mains und der Lage in einem wassersensiblen Bereich (vgl. BayernAtlas), ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch den Einfluss von drückendem Wasser geprägt ist.

Am Tag der Begehung durch das Büro GMP im Rahmen der Erstellung des geotechnischen Berichts mit Stand vom 19.05.2025 (Anlage 4) wurde ein Grundwasserstand von 169,84 m NHN ermittelt, dies entspricht am Messpunkt einer Höhe von 4,0 m unterhalb der Geländeoberkante.

Aufgrund fehlender Langzeitbeobachtungen sind hier keine weiteren Aussagen zum Grundwasserstand möglich. Aufgrund der Nähe zum Main ist jedoch davon auszugehen, dass der Grundwasserstand abhängig vom Pegelstand des Mains beeinflusst wird.

### 6.5.4 Niederschlagswasser

Momentan ist die Fläche weitestgehend versiegelt und der Untergrund im Bereich des ehemaligen Gewächshauses aufgrund der langjährigen intensiven Nutzung durch die Erwerbsgärtnerei verdichtet, so dass ein geregelter Abfluss des Niederschlagswassers nicht gewährleistet ist.

Die Planung beinhaltet ein Niederschlagswasserkonzept, das sowohl die bestehende Zisterne integriert und eine Speicherung bzw. einen geregelten Abfluss gewährleistet als auch eine flächige Niederschlagswasserretention durch das Dachbegrünungssystem vorsieht.

### 6.6 Boden / Fläche

Die Fläche ist momentan aufgrund der vormaligen Nutzung und Überbauung mit Gewächshäusern einer Erwerbsgärtnerei nahezu komplett versiegelt. Die unversiegelten Grundstücksflächen befinden sich ebenfalls nicht mehr im ursprünglichen Zustand, sondern wurden aufgefüllt und gärtnerisch bearbeitet.

Die Böden im Plangebiet sind infolge der Vornutzung stark anthropogen überprägt und vorbelastet weisen keine natürlichen Bodenfunktionen auf.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) inkl. zulässiger Überschreitung wird der Anteil versiegelter Flächen auf das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Maß beschränkt. Da unter Zugrundelegung der derzeit wirksamen Bebauungspläne die Baunutzungsverordnungen (BauNVO) 1962 und 1968 anzuwenden sind, würde ohne Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Geltungsbereich keine bauplanungsrechtliche Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrads gelten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst als Maßnahme der Innenentwicklung bereits bebaute Flächen im Innenbereich und entspricht somit dem Planungsleitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB sowie dem Grundsatz

des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Eine orientierende abfalltechnische Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Gemäß dem geotechnischen Bericht des Büros GMP Geotechnik GmbH & Co. KG (Anlage 4) sollten bei einem Rückbau der versiegelten Betonflächen bereits in der Ausschreibung die erhöhte Beprobung des zu entsorgenden Betonmaterials entsprechend berücksichtigt werden.

Bei den vor Ort vorgefundenen Auffüllungen ist zu berücksichtigen, dass hier teils hohe Schadstoffwerte vorliegen. Aufgrund der teilweise hohen Schadstoffwerte sind besondere Anforderungen bei der Entsorgung des Aushubs zu beachten.

## **6.7 Landschaft**

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und wird maßgeblich durch die vorhandenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen des direkten räumlichen Umfelds geprägt. Nördlich der Seilerstraße schließt jedoch der Auenbereich des Mains an, der einen Teil der Hauptbiotopverbundachse innerhalb des Würzburger Stadtgebiets darstellt.

Aufgrund der Lage innerhalb des bereits vorhandenen Siedlungspräges und die Angleichung an die Höhenentwicklung der Bestandsbebauung entlang der Seilerstraße ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaft.

Mit dem Vorhaben wird eine bereits in Anspruch genommene Fläche im Blockinnenbereich einer neuen Nutzung zugeführt und verträglich nachverdichtet, so dass es sich sowohl in das bestehende Orts- als auch Landschaftsbild einfügt. Negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

## **6.8 Denkmalschutz / Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal (D-6-6225-0101, Körpergräber schnurkeramischer Zeitstellung. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.) Dieses befindet sich im Bereich der versiegelten Flächen und ist überbaut.

Durch die Neustrukturierung des Areals und die damit verbundenen Erdarbeiten können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist am Verfahren beteiligt, um die negativen Auswirkungen möglichst gering zu halten.

Aufgrund der Lage im Bereich eines Bodendenkmals sind Bodeneingriffe gem. dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) erlaubnispflichtig.

## **7 Planungsbezogene Gutachten**

### **7.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die europarechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen des folgenden Fachgutachtens untersucht: „Wohnen am Gewächshaus“ – spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen, Büro PLÖG, Ebensfeld, Oktober 2025.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens sowie die Bewertung der Auswirkungen der Planung sind in Anlage 3 und Kap. 6.2 wiedergegeben.

## 7.2 Immissionsschutz

### Schall

Zur Ermittlung der Schallimmissionen von außerhalb sowie innerhalb des Geltungsbereichs wurden folgende Fachgutachten erstellt: schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 22.13452-b01a des Büros IBAS, Bayreuth, mit Datum vom 31.08.2023.

Auf Basis dieser Ergebnisse wurde die schallschutztechnische Untersuchung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Gewächshaus“ durch das Büro IBAS, Bayreuth, ergänzt und in dem Gutachten mit Datum vom 16.05.2025 und der Bericht-Nr. 25.14873-b01a nur in Bezug auf das gegenständliche Plangebiet zusammengefasst.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Gutachten sowie die Bewertungen der Auswirkungen der Planung sind in Anlage 1 sowie Kapitel 6.1.1 wiedergegeben.

### Geruch

Zum Thema Geruchsmissionen wurde das „Gutachten zu den Geruchsmissionen als Grundlage für die Planung der Stadt Würzburg zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Heidingsfeld Süd“ – Heidingsfeld 04.5“ des Büros iMA Richter & Röckle, Freiburg mit Datum vom 09.08.2023 und der Projekt-Nr.: 22-08-06-FR vor.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens sowie die Bewertung der Auswirkungen der Planung sind in Anlage 2 sowie Kapitel 6.1.2 wiedergegeben.

## 7.3 Boden

Zur Ermittlung der geologischen Situation, der Beschaffenheit des Untergrunds und des Grundwassers wurde der Geotechnische Bericht zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus Würzburg-Heidingsfeld des Büros GMP – Geotechnik GmbH & CO. KG, Würzburg mit Datum vom 19.05.2025 erarbeitet. Die Zusammenfassung der Ergebnisse und weitergehende Empfehlungen sind in Anlage 4 und in den Kapiteln 6.5.3 und 6.6 wiedergegeben.

## 8 Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit den städtischen Dienststellen

Um von Seiten der Stadt Würzburg zu vertretende öffentliche Belange in den Bebauungsplan einzuarbeiten, wurden die städtischen Fachdienststellen mit Schreiben vom 05.02.2026 mit der Bitte um Rückmeldung bis spätestens 06.03.2026 in die Erarbeitung des Planentwurfs eingebunden. Grundlage für die stadtinterne Abstimmung war der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.02.2026 mit Begründung sowie einer Schallschutztechnischen Untersuchungen (Verkehr- und Gewerbelärm), einem Gutachten zu Geruchsmissionen, einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung und einem geotechnischen Bericht.

Folgende Dienststellen bekundeten Einverständnis mit der Planung:

- Amt für Zivil- und Brandschutz

Von einigen Dienststellen wurden Hinweise, die planungsrechtlich nicht relevant sind oder gemäß dem Ermächtigungskatalog des § 9 BauGB nicht festgesetzt werden können, vorgebracht. Nachfolgend sind diese zusammengefasst wiedergegeben:

### FA Beiträge

Die FA Beiträge wünscht, dass anstelle oder in Ergänzung der festgesetzten Gebäudehöhe die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Sollten Änderungen an bestehenden Erschließungsanlagen notwendig werden, seien diese durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten durchzuführen. Eine entsprechende Regelung sei im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

### Behandlung der FA Bauleitplanung

Die Kubatur des Gebäudes wird durch die absolute Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhennull städtebaulich eindeutig bestimmt. Eine zusätzliche Festsetzung von Vollgeschossen ist deshalb entbehrlich.

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB, für deren Erhebung die Anzahl der Vollgeschosse in der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Würzburg eine maßgebliche Kenngröße des Nutzungsfaktors darstellen kann, können gegenständlich nicht mehr erhoben werden.

Im Durchführungsvertrag wird die Kostentragung für erforderliche Maßnahmen an Erschließungsanlagen vereinbart.

### Die Stadtreiniger

Die Stadtreiniger weisen darauf hin, da Abfallbehälterstandorte aufgrund des in zweiter Reihe liegenden Gebäudes nicht entlang der öffentlichen Straße angeordnet werden können, dass diese am Leerungstag an der Straße bereitgestellt werden müssen.

### Behandlung der FA Bauleitplanung

Innerhalb der Stadt Würzburg gilt die Abfallwirtschaftssatzung. Die regelkonforme Entsorgung von Hausabfällen obliegt der Verantwortlichkeit des Hauseigentümers.

### Entwässerungsbetrieb EBW

Die Kennzahlen seien entsprechend dem Bedarf festzusetzen, um unverhältnismäßig hohe Beitragsforderungen zu vermeiden.

### Stellungnahme der FA Bauleitplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte, zulässige GFZ entspricht der avisierten städtebaulichen Dichte der Planung. Im Rahmen des Bauantrages ist die Einhaltung der GFZ entsprechend nachzuweisen. Die Berechnung und Erhebung des Kanalerstellungsbeitrags ist nicht bebauungsplanrelevant.

### FB Tiefbau und Verkehrswesen -Verkehrsregelung

Da die Erschließung des Flurstücks 898/6 Gemarkung Heidingsfeld über das benachbarte Flurstück 898/1, Gemarkung Heidingsfeld, erfolge und außerdem das Flurstück 898/2, Gemarkung Heidingsfeld, als Bewegungsfläche für die Feuerwehr genutzt werde, sei jeweils eine dingliche Sicherung in Form einer entsprechenden Eintragung im Grundbuch vorzunehmen.

### Behandlung der FA Bauleitplanung

Der Stadt Würzburg liegt ein Nachweis vor, dass die Erschließung mittels der erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das an die Seilerstraße anbindenden Grundstück Fl.Nr. 898/1 zugunsten der Vorhabengrundstücke besteht und grundbuchrechtlich gesichert ist.

Gemäß des Amtes für Zivil- und Brandschutz ist die Feuerwehraufstellfläche auf dem südlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 898/2 nicht erforderlich.

### Kommunaler Behindertenbeauftragter / Geschäftsstelle des Behindertenbeirats

Seitens des kommunalen Behindertenbeauftragten und der Geschäftsstelle des Behindertenbeirats wird das gegenständliche Vorhaben begrüßt, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit berücksichtigt seien (DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen im Wohnungsbau“). In der Stellungnahme wird jedoch bemängelt, dass aufgrund fehlender Maße

nicht für alle Wohnungen beurteilt werden könne, ob die Bewegungsflächen DIN-gerecht und als barrierefrei oder rollstuhlgerecht einzustufen seien. In der Wohneinheit 04 solle geprüft werden, ob die Tür zum Badezimmer als Schiebetür ausgestaltet werden könne. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Innenmaße des Fahrstuhls der DIN 18040 (Barrierefreies Bauen) entsprächen, jedoch durch visuelle und akustische Anzeigen und Signale weitere Anforderungen gem. dem 2-Sinne-Prinzip zu berücksichtigen seien. Die Treppen sollten durch einen Handlauf und Stufenmarkierungen ausgestattet werden. Bezüglich der Außenanlagen wird bei der geplanten Rampe in das Untergeschoss das fehlende Zwischenpodest bemängelt.

#### Behandlung der FA Bauleitplanung

Der Vorhabenträger hat aufgrund der Stellungnahme mit dem Fachbereich Integration, Inklusion & Senioren die vorgebrachten Anregungen nochmals abgestimmt.

Die Vorhabenplanung richtet sich nach den Planungsgrundlagen des ready-Konzepts „Zukunft Bauen - Planungsgrundlagen zur Vorbereitung von altengerechten Wohnungen“, das vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat und des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung unterstützt wird. Das Konzept „ready“ orientiert sich an den Standards der DIN 18040-2 (barrierefrei) und der DIN 18040-2 R (rollstuhlgerecht). Ziel hierbei ist eine umfassende barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden, ohne die strengen Planungsziele der DIN auf einen kleinen Teil des Wohnungsangebots mit einem hohen Anspruch zu projizieren. Das ready-Konzept schafft Grundlagen, damit Wohnungen rollstuhlgerecht erreichbar, baulich anpassbar sowie für alle Besucher geeignet sind. Es orientiert sich folglich am tatsächlichen nutzer- und marktspezifischen Bedarf. Besonders Ältere finden selten eine ihren Bedürfnissen angepasste Wohnung. Vorrangig ist die absatzfreie, schwellenlose Zugänglichkeit der eigenen sowie aller gemeinschaftlichen Ebenen des Gebäudes. Der Ausschluss absoluter Barrieren ist die Voraussetzung für die allgemeine Zugänglichkeit.

Bezüglich der geplanten Rampe wurde klargestellt, dass diese lediglich dem Zugang zu den Fahrradabstellplätzen im Untergeschoss diene.

Nach Absprache mit dem Fachbereich Integration, Inklusion & Senioren sind, abgesehen von Beschriftungen, keine Planänderungen erforderlich.

#### Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit

Von der Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit werden Ergänzungen und Formulierungsvorschläge zu den Kapiteln 3.3 in Bezug auf das Integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg und die Kommunale Wärmeplanung Würzburg, 4.3.4 in Bezug auf die Energieversorgung des Gebiets sowie die Kapitel 6.3 und 6.4 in Bezug auf die klimatische Einordnung des Gebietes vorgebracht. Außerdem wird gebeten, im Durchführungsvertrag die Mindestgröße der Photovoltaik bzw. Solarthermieanlage gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 11.03.2021 verbindlich festzuschreiben.

Zur Erreichung der kommunalen Klimaziele wird empfohlen, den Neubau im Standard „Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG)“ bzw. „Klimafreundliches Nichtwohngebäude (KFNWG)“ zu errichten. Die Einhaltung dieser Standards sollte im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

#### Behandlung der FA Bauleitplanung

Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen wurden in die Begründung in die Kapitel 3.3.4, 3.3.5, 4.3.4, 5.2, 6.3, 6.4 und 9.12.1 eingearbeitet. Eine Änderung der Planung resultiert aus den Anregungen der Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit nicht.

Die Festschreibung der umzusetzenden Mindestgröße von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sowie eines Energiestandards erfolgt im Durchführungsvertrag.

### FA Naturschutz und Landschaftspflege (Untere Naturschutzbehörde)

Die Fachabteilung Naturschutz und Landschaftspflege erachtet die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung für plausibel und geht bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Bauzeitenregelung davon aus, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Grundsätzlich werden zur Planung keine Einwände vorgebracht; lediglich der festgesetzte Erhalt der Elsbeere werde aufgrund der erforderlichen Nähe der Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Baumes als schwierig erachtet. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Baumaßnahme geeignete Baumschutzmaßnahmen vorzusehen seien und bei Verlust des Baumes eine adäquate Ersatzpflanzung erforderlich werde.

### Behandlung der FA Bauleitplanung

Dem Erhalt des Bestandsbaums (Elsbeere) wird aufgrund seiner Vitalität eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Einhaltung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen wird im Durchführungsvertrag vertraglich gesichert, um auch während der Bauphase den Baumschutz zu gewährleisten. Im Freiflächengealtungsplan ist der Bestandsbaum mit Baumschutz während der Bautätigkeiten gekennzeichnet.

Folgende Dienststellen brachten Anregungen zum Planentwurf vor:

### FA Bauplanungsrechtliche Beurteilung und Planvollzug

Der Bebauungsplan bestimme die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in dafür gekennzeichneten Flächen. Die Zisterne befinde sich außerhalb der Baugrenze und fehle in der Liste der zulässigen Nebenanlagen. Für eine dauerhafte Nutzung und ggf. Neuerrichtung bedürfe die Zisterne an diesem Standort einer planungsrechtlichen Regelung.

Außerdem solle aufgrund der angedachten städtebaulichen Zielsetzung überlegt werden, ob explizit ein Ausschluss von Ferienwohnungen nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im WA erfolgen solle.

### Behandlung der FA Bauleitplanung

Die Bestandszisterne ist eine unterirdische Anlage, die an der Oberfläche städtebaulich nicht in Erscheinung tritt. Aus diesem Grunde handelt es sich um keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO, sondern um ein unterirdisches Bauwerk gem. § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO, das bei der Ermittlung der Grundflächenzahl entsprechend zu berücksichtigen ist. Die im Bestand vorhandene Zisterne wird deshalb lediglich als zeichnerischer Hinweis gekennzeichnet.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurde in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen, da Ferienwohnungen dem festgesetzten Gebietscharakter für dauerhaftes Wohnen nach § 4 BauNVO entgegenstehen und den Zielen des Bebauungsplans widersprechen.

### Fachbereich Umwelt / FA Immissionsschutz und Abfallrecht

Die FA Immissionsschutz und Abfallrecht stellt fest, dass bei gegenständlichem Bebauungsplan die Orientierungswerte des Gesamtverkehrslärms (Summe Straße, Schiene, Schiffsverkehr) gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können, sondern sowohl am Tag leichte Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) und in der Nacht um bis zu 13 dB(A) auftreten. Ebenso seien in der Nacht auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) für Mischgebiete um bis zu 4 dB(A) überschritten. Deshalb sähe die

schallschutztechnische Untersuchung Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe sowie zum passiven, baulichen Schallschutz vor.

Grundsätzlich bestehe mit der Bewertung des Erntebetriebs als „seltenes Ereignis“, indem auf die Regelungen der TA Lärm zurückgegriffen werde, Einverständnis, als dass auch im Zuge von Gerichtsverfahren diese Betrachtungsweise als antizipiertes Sachverständigen-gutachten hilfsweise herangezogen werde.

Die Fachabteilung Immissionsschutz stelle aber fest, dass vorliegend ein Konfliktpotenzial zwischen den Lärmemissionen nach TA Lärm in Bezug auf den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb vorläge. Gemäß der Genehmigungssituation seien am Tag Überschreitungen der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (Immissionsgrenzwerte tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) um bis zu 2 dB(A) zu verzeichnen. Die schallschutztechnische Untersuchung stelle jedoch auf ein Nutzungsszenario ab, weshalb keine rechtskräftige Beschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes angenommen werden könne. Diese Diskrepanz sei zu klären.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine relevanten Schallemissionen aus, weshalb die Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

In Bezug auf die Geruchsimmisionsprognose vom 09.08.2023 wird attestiert, dass die Vorgaben der TA Luft im Bebauungsplangebiet eingehalten seien.

#### Behandlung der FA Bauleitplanung

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt in Bezug auf den Verkehrslärm sowohl Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (Grundrissorientierung) als auch passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz, schallgedämmte Lüftung, Maßnahmen der Zweischaligkeit) fest. Hierdurch können im Plangebiet in Bezug auf den Verkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Formal sind, wie vorliegend, Anlagen für die Landwirtschaft u.a. für Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft sowie Weinbau nicht an die Vorschriften der TA Lärm gebunden. Dennoch werden die Beurteilungsmaßstäbe der TA Lärm für landwirtschaftliche Anlagen hilfsweise auch in der höchstrichterlichen Rechtsprechung herangezogen.

Nachdem im bestehenden Planungsrecht Vorgaben zu Schallemissionen gewerblicher Nutzungen nicht vorliegen und Angaben zu zulässigen Schallemissionen aus Baugenehmigungen nur teilweise vorhanden sind, wurden in der schalltechnischen Untersuchung zwei Betrachtungsweisen angestellt. Zum einen erfolgte eine Berechnung anhand der Ausschöpfung der Genehmigungsvorgaben bzw. des Immissionsrichtwertes der TA Lärm und zum anderen wurde den Berechnungen ein realistischer Ansatz der Schallemissionen auf Basis der tatsächlich vorliegenden Nutzungen zugrunde gelegt.

In Bezug auf den Gewerbelärm liegen bei Betrachtung der Genehmigungssituation lediglich Überschreitungen im Westen und teilweise im Süden des Plangebiets durch den landwirtschaftlichen Betrieb vor. Nachdem für selbigen jedoch keine Genehmigungsunterlagen in Bezug auf die Schallemissionen dokumentiert sind und dieser streng genommen nicht nach TA Lärm bewertet wird, wird das reale Nutzungsszenario, das auch bei einem Vororttermin mit Ortseinsicht (17.05.2022) mit dem mittlerweile nur noch im Nebenerwerb tätigen Landwirt abgestimmt wurde, für die schalltechnische Betrachtung herangezogen. Auf Basis des tatsächlichen Nutzungsszenarios werden sowohl tags als auch nachts die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm im Plangebiet sicher eingehalten.

In Bezug auf den Erntebetrieb und unter Anwendung des realen Nutzungsszenarios können im Plangebiet tags die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden; im Nachtzeitraum werden diese jedoch bis zu 14 dB(A) überschritten. Nachdem der Erntebetrieb nur während einer begrenzten Zeit des Jahres und damit als Ausnahme erfolgt, wird hierfür

hilfsweise von den Regelungen der TA Lärm zu seltenen Ereignissen Gebrauch gemacht. Demnach dürfen an höchstens 10 Tagen oder Nächten oder an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden pro Jahr höhere Schallimmissionen als im Regelbetrieb auftreten. Die aufgrund des Abstands zur geplanten Wohnbebauung auftretenden Spitzenpegel werden jedoch als verträglich erachtet.

Nachdem in Gesprächen mit dem Landwirt keine Wiederaufnahme einer Vollerwerbslandwirtschaft noch eine Ausweitung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung formuliert wurde, wird aufgrund der Situation vor Ort durch eine bereits im Bestand herangerückte Wohnbebauung dem städtebaulichen Ziel, die Wohnnutzung in geeigneten, städtebaulich integrierten Lagen mit einer guten Anbindung an die örtliche Infrastruktur zu fördern, mehr Gewicht beigemessen, als durch eine rein theoretische Betrachtungsweise von nicht einmal dokumentiert vorliegenden Bestandsgenehmigungen hypothetisch auftretende Entwicklungen anzunehmen. Auf Basis des in der schalltechnischen Untersuchung berechneten realen Nutzungsszenarios können die Immissionsgrenzwerte an dem geplanten Vorhaben eingehalten werden. Gleichermaßen wurde dieses reale Nutzungsszenario mit dem Landwirt bei einem Ortstermin (17.05.2022) abgestimmt, so dass auch für ihn keine Nachteile durch eine nunmehr heranrückende schutzwürdige Nutzung (Wohnen) zu erwarten sind.

## **9 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen**

### **9.1 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.

### **9.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel der Planung ist, eine brach gefallene Fläche einer ehemaligen Gärtnerei einer neuen Nutzung zuzuführen. Nach Aufgabe der Erwerbsgärtnerei stellt das Wohnen in dem Viertel zwischen Seilerstraße, Taschenäckerweg, Winterhäuser Straße und Köchleinsweg die überwiegend prägende Nutzung dar.

Die Stadt Würzburg wurde auf Basis einer Rechtsverordnung gem. § 210a BauGB am 16. September 2022 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Nachdem in der Stadt Würzburg ein hoher Bedarf an Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen besteht und das gegenständliche Plangebiet durch die prägende Umgebungsbebauung städtebaulich geeignet ist, zukünftig einer allgemeinen Wohnnutzung zu dienen, soll in gegenständlichem Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Der südwestlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb wird durch die nunmehr heranrückende schutzwürdige Wohnnutzung nicht eingeschränkt (vgl. Kapitel 6.1.1 und 6.1.2). Sowohl in Bezug auf die Lärm- als auch Geruchsemissionen können im Plangebiet die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Somit bleiben sowohl der Gebietserhaltungsanspruch für den im Bestand genehmigten Landwirtschaftsbetrieb als auch die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt.

Innerhalb des Planungsgebiets werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen "Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke" ausgeschlossen, da die Größe des Plangebiets für diese Nutzungen ungeeignet ist und von diesen Nutzungen Störungen auf angrenzende Wohnnutzungen durch Besucherkehr und Sportlärm ausgehen könnten.

Des Weiteren werden im Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich der Standort aufgrund seiner Größe und Lage in zweiter Reihe auf dem relativ eng begrenzten Areal aus städtebaulicher Sicht nicht für diese Nutzungen eignet und diese zu negativen Auswirkungen durch Verkehr, Emissionen, Lärm, etc. führen können.

Demgegenüber bleiben sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Um jedoch einer unerwünschten Zweckentfremdung von Wohnungen entgegenzuwirken, werden Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe explizit ausgeschlossen, da von der Beherbergung durch eine erhöhte Besucherfrequenz eine Störwirkung auf die Nachbarschaft ausgehen kann. Ferienwohnungen dienen nicht der dauerhaften Wohnnutzung, sondern einer wechselnden, kurzzeitigen Beherbergung. Dies führt zu häufigem Mieterwechsel und damit höherem Verkehrsaufkommen, erhöhtem Lärm- und Parkdruck sowie geringerer sozialer Bindung im Quartier. Diese Effekte widersprechen dem Schutzzweck des allgemeinen Wohngebiets, nämlich der Sicherung eines ruhigen, auf Dauer angelegten Wohnumfelds. Die Nutzung als Ferienwohnung widerspricht den Zielen des Bebauungsplans, der den Bedarf an zusätzlichem, dauerhaftem Wohnraum sichern soll.

Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtplanung sollen durch die Planung die vorhandenen Flächenpotenziale durch die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen in Verbindung mit einer verträglichen Nachverdichtung für eine Wohnnutzung reaktiviert werden. Das geplante Vorhaben entspricht den zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 BauNVO.

### **9.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) im Sinne des § 17 BauNVO entspricht.

Des Weiteren wird eine Überschreitung der GRZ II bis zu einem Wert von 0,7 festgesetzt, da trotz einer kompakten Bauweise zusätzliche versiegelte Flächen für die avisierte Nutzung erforderlich werden. Durch die Lage in einem Poldergebiet und die damit verbundene Hochwasserfreimachung schutzwürdiger Nutzungen und technischer Anlagen, durch die Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung sowie an den Brandschutz durch die Lage im Blockinneren (Feuerwehranfahrtszonen) ist der gesetzlich mögliche Rahmen für eine Überschreitung der GRZ um 50 von 100 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO vorliegend nicht ausreichend. Des Weiteren beabsichtigt die Baugemeinschaft ein innovatives Mobilitätskonzept, das zwar Flächen für Pkw einspart, im Gegenzug jedoch Flächen für Fahrräder inkl. Anhänger sowie Lastenfahrräder erforderlich macht.

Die Flächen für die Feuerwehr sollen als Schotterrasen oder Rasenpflaster zur Ausführung gelangen, weshalb diese in die Versiegelungsbilanz zwar vollständig einzurechnen sind, aber dennoch einen unversiegelten Flächenanteil beinhalten und einen Beitrag zur Versickerung von Niederschlagswasser leisten.

Durch die Revitalisierung des Grundstückes wird eine ehemals nahezu vollständig versiegelte Fläche teilweise entsiegelt (ca. 284 m<sup>2</sup>) und der Begrünungsanteil der Freiflächen durch eine qualitativ hochwertige Bepflanzung sowie durch eine Dach- und Fassadenbegrünung deutlich erhöht.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) inkl. zulässiger Überschreitung wird der Anteil versiegelter Flächen auf das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Maß beschränkt. Das bislang zugrunde zulegende Planungsrecht bedingte die Anwendung der Baunutzungsverordnungen (BauNVO) 1962 und 1968, die keine bauplanungsrechtliche Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrads vorgaben. Durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans müssen deshalb zukünftig mindestens 30% des Baugebiets unversiegelt bleiben, gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Damit ergeben sich zukünftig sowohl in Bezug auf die rechtlichen Vorgaben als auch die tatsächliche Planung deutliche Verbesserungen des Versiegelungsgrads.

Durch den in unmittelbarer Nähe gelegenen Garten auf der gegenüberliegenden Seite der Seilerstraße stehen den Bewohnern zusätzliche Frei- und Erholungsflächen zur Verfügung, die den leicht erhöhten Versiegelungsgrad auf dem Vorhabengrundstück in Bezug auf die Aufenthaltsflächen kompensieren können.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird die geplante Baumasse und Gebäudekubatur gem. dem Vorhaben- und Erschließungsplan bedarfsgerecht festgesetzt und dem übergeordneten Ziel einer verträglichen Nachverdichtung im Sinne des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Trotz einer deutlich höheren baulichen Dichte im gegenständlichen Planungsgebiet im Vergleich zur Umgebungsbebauung (GFZ zwischen 0,4 und 0,7) wird diese Maßnahme der Nachverdichtung sowohl als verträglich für das Plangebiet selbst als auch die Umgebungsbebauung erachtet. In der näheren Umgebung wurden in den vergangenen Jahren ebenso Maßnahmen zur Nachverdichtung durch Dachgeschossausbau und Aufstockungen umgesetzt, so dass rechnerisch die tatsächlichen Geschossflächenzahlen teilweise ebenso überschritten wurden, ohne dass sich das städtebauliche Gefüge maßgeblich verändert hat. Im Sinne einer effizienten und nachhaltigen Innenentwicklung sind vorhandene Flächenpotenziale möglichst effizient und damit boden- bzw. ressourcenschonend zu nutzen. Die festgesetzte GFZ entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, wodurch flächenschonend eine möglichst hohe, aber für die Umgebung verträgliche Anzahl an Wohnungen in städtebaulich integrierter Lage errichtet werden können. Somit wird ein Beitrag geleistet, um der öffentlichen Daseinsvorsorge, Wohnraum für alle zu schaffen, Rechnung getragen wird.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung mit Mehr-, aber auch Ein- und Zweifamilienhäusern ist die städtebauliche Dichte des Planungsgebiets deutlich höher. Jedoch ist es Ziel, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen und gleichzeitig die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu minimieren, sodass auch den ökologischen Anforderungen im größtmöglichen Maße Rechnung getragen werden soll. Hierdurch ergibt sich eine bauliche Verdichtung, die durch das städtebauliche Konzept sowohl eine geordnete städtebauliche Entwicklung als auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und angesichts der umgebenden Grün- und Freiflächen mit Erholungsfunktion (direkte Nachbarschaft zu den Mainauen) als verträglich erachtet wird. Gemäß der Prämisse der sogenannten „dreifachen Innenentwicklung“ werden neben der Schaffung neuen Wohnraums durch die Überplanung einer innerstädtischen, verkehrlich günstig gelegenen, bereits überbauten und versiegelten Fläche im Planungsgebiet auch die Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns sowie alternative Mobilitätsformen gefördert (vgl. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung, Kap. 9.9).

Nachdem die umliegenden Baugrundstücke nach den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den 1960er und 1970er Jahren zu beurteilen sind, in denen gem. § 20 Abs. 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und Umfassungswände grundsätzlich zur Geschossflächenzahl hinzuzurechnen sind, wird im Sinne der Gleichbehandlung

und Vergleichbarkeit mit der umgebenden Bebauung diese Regelung gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (aktuelle Fassung) im gegenständlichen Bebauungsplan ebenso festgesetzt.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen wird mit 188,0 Metern über Normalhöhennull (188,0 m ü NHN) festgesetzt und orientiert sich an dem städtebaulichen Umfeld entlang der Seilerstraße mit einer vergleichbaren Nutzung (Geschosswohnungsbau). Innerhalb des Geltungsbereiches kann damit ein Baukörper bis ca. 14 m Höhe ausgebildet werden.

### **9.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird gemäß der in der Umgebung überwiegend typischerweise vorkommenden Bauweise ebenso eine offene Bauweise festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch die festgesetzte Baugrenze definiert.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sichert die grundsätzliche Dimensionierung und Ausrichtung des Gebäudes und der Freianlagen innerhalb des Geltungsbereiches und dient damit der Umsetzung des Vorhabens gem. dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend der Planung der Genossenschaft.

### **9.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Zur Sicherstellung eines geordneten und hochwertigen städtebaulichen Erscheinungsbildes können Nebenanlagen und Stellplätze entweder nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Abweichend hiervon sind aufgrund der auszubildenden Kinderspiel- und Freiflächen mit Aufenthaltsbereichen einzelne Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Sitzbänke, Spielgeräte, Fahrradbügel). Damit wird ein erweiterter Handlungsspielraum für Nebenanlagen im Sinne einer attraktiven Freiflächengestaltung an dem hoch verdichteten innerstädtischen Standort geschaffen.

### **9.6 Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Aufgrund der Lage innerhalb eines Poldergebiets des Mains werden im Sinne des Vorsorgeprinzips textliche Festsetzungen getroffen, die im Hochwasserfall der Vermeidung von sowohl Sach- und Personenschäden als auch nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger dienen.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Gefährdungslage auf ein Mindestmaß zu reduzieren und die Funktionsfähigkeit der baulichen Anlagen im Falle des Bemessungshochwassers  $HQ_{\text{extrem}}$  durch einen ausreichenden Schutz im Hochwasserfall weiterhin zu gewährleisten. Daher ist es unerlässlich, die wesentlichen Anlagenteile oberhalb der festgesetzten Höhenkote zu errichten, sowie die Auftriebs- und Rückstausicherheit, die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen und die Sicherheit der Wohnungen auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Die Rampe ins Untergeschoss zum Fahrradkeller, der Aufzug zur Sicherung der barrierefreien Zugänglichkeit sowie die im Außenbereich aufgestellte Wärmepumpe werden für das gegenständliche Vorhaben im Falle eines Hochwassers mit Schotts gesichert, um den Schutz vor eintretendem Wasser bei einem Extremhochwasser und die Gebäudesicherheit zu gewährleisten.

### 9.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen (Straßen-, Schienen- und Schifffahrtslärm) ein, für deren Beurteilung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen wird. Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben keine rechtlich bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des anzustrebenden Schallschutzes. Der Schallschutz ist ein wichtiger Belang in städtebaulichen Planungen, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern soll, der allerdings bei Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe der Abwägung der Gemeinde unterliegt.

Nachdem das gegenständliche Plangebiet im Siedlungsgefüge des Stadtbezirks Heidingsfeld durch bestehende Verkehrswege vorbelastet ist, können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht eingehalten werden. Daher werden bei der Bewertung der Lärmimmissionen im Plangebiet im Rahmen des Abwägungsspielraums auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese betragen 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Diese Werte entsprechen im Wesentlichen den Orientierungswerten der DIN 18005 für gemischt genutzte Gebiete, wie z.B. Mischgebiete oder Urbane Gebiete, von 60 dB(A) am Tag und 50 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.

Folgende Schutzziele sind bei der Entwicklung des Plangebietes zu berücksichtigen:

- Vermeidung einer Gesundheitsgefahr, insbesondere für Wohnnutzungen und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Pflegeeinrichtungen, 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

Nachdem sich das gegenständliche Plangebiet eingebettet in eine vorhandene Wohnnutzung befindet und die bereits in Anspruch genommene Fläche (ehemals durch eine Gärtnerei genutzte Fläche) einer Nachnutzung zugeführt werden soll, bestehen gewichtige städtebauliche Gründe, an dieser Stelle zukünftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Das bisherige Planungsrecht setzte ein Dorfgebiet (MD) fest, in dem eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Mit der gegenständlichen Planung wird sowohl durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eine schutzwürdigere Nutzung verfolgt als auch durch eine Wiedernutzbarmachung bereits in Anspruch genommener Flächen der Grad der städtebaulichen Verdichtung erhöht. Die Stadt Würzburg verfolgt konsequent die städtebauliche Prämisse Innen- vor Außenentwicklung und misst deshalb der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung mit einer verträglichen Nachverdichtung ein sehr hohes Gewicht bei.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurde für das vorliegende, mit Schalleinträgen vorbelastete Plangebiet ein umfassendes Schallschutzkonzept entwickelt. Dabei ist am Tag eine ungestörte Kommunikation und in der Nacht ein ungestörter Schlaf durch geeignete Planungen sicherzustellen. Für den Verkehrslärm ist es bei Vorliegen städtebaulicher Gründe und Ausschöpfung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zulässig, auch durch den Einbau von zu öffnenden Schallschutzfenstern und fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftern eine ungestörte Kommunikation bzw. Schlaf zu gewährleisten.

Durch die Lage des Plangebiets im Inneren des Gevierts zwischen der Seilerstraße am Main im Norden und der Winterhäuser Straße im Süden wirken die an diesen Straßen direkt anliegenden Nachbargebäude bereits im Prinzip als aktive Schallschutzmaßnahmen. Aufgrund des in der Nacht südlich der Winterhäuser Straße verkehrenden Güterverkehrs reicht diese abschirmende Wirkung dennoch nicht aus. Soweit möglich werden aktive architektonische Maßnahmen, die an den hauptbetroffenen Fassaden keine schutzbedürftigen Räume (Schlafräume) vorsehen oder eine natürliche Belüftung über eine zweite Fassade möglich ist, an der die Schallimmissionen nicht überschritten werden, ergriffen. Zusätzlich werden passive Maßnahmen wie die Schalldämmung der Außenbauteile, der Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen in Räumen mit Schlaffunktion und Maßnahmen der Zweischaligkeit (z.B. Prallscheibe oder vorgelagerte Loggia) vorgesehen.

#### Schallschutzmaßnahme SM V1 – Schallschutz der Außenbauteile

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und 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, Dächer, uvm. 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.

#### Schallschutzmaßnahme SM V2 – Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen

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 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Im Planungsgebiet werden tags die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bis einschließlich des zweiten Obergeschosses eingehalten. Lediglich im dritten Obergeschoss werden diese um bis zu 2 dB(A) überschritten. Damit können jedoch im gesamten Planungsgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sicher eingehalten 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 fensterunabhängige, 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. Dabei wird der Orientierungswert für Mischgebiete in der Nacht herangezogen, da in einem Mischgebiet Wohnen allgemein zulässig ist und damit gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Um die erforderliche Raumluftqualität zu sichern, muss die schallgedämmte Lüftung bei geschlossenem Fenster die Kriterien der Nennlüftung nach DIN 1946-6:2019-12 erfüllen.

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 fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung abgesehen werden.

#### Schallschutzmaßnahme SM V3 – Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit

An den Außenwänden aller Fassaden über alle Geschosse wird in der Nacht der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) um bis zu 8 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Aufgrund der 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 sowie zur Zweischaligkeit festgesetzt. Demnach sind schutzbedürftige Räume (Schlafräume) 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 alternativ durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der Zweischaligkeit 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 öffentbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen, da die Maßnahme dem Schutz vor Verkehrslärm und nicht vor Anlagenlärm dient.

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.

#### Berechnungen im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise

Um eine entsprechende Qualität und Grundlage für die Berechnungsergebnisse der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen-, Schienen- und Schifffahrtsverkehr) zu erhalten, sind die Berechnungen unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns durchzuführen. Die entsprechenden Regelwerke für die Berechnungen sind angegeben. Bei Berechnungen zu den Schallschutzmaßnahmen SM V1 dürfen nur nicht veränderbare bauliche Maßnahmen, wie z.B. Einschnitte in Baukörper, Versprünge in Fassaden, feststehende Bauteile und dergleichen verwendet werden. Bei den Berechnungen zu den Schallschutzmaßnahmen SM V3 dürfen auch öffentbare, verschiebbare oder faltbare Schallschutzelemente, wie z. B. verschiebbare Loggienverglasung, berücksichtigt werden.

### **9.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die verkehrliche und leitungsbasierte Erschließung des im Blockinnenbereich gelegenen Planungsgebiets erfolgt über das nördlich angrenzende Nachbargrundstück in die Seilerstraße. Um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten, wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 898/1 (Seilerstraße 58 bis 62) in dem mittels Planzeichen definierten Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.Nr. 898/5 und 898/6 bestimmt.

Der Vorhabenträger hat der Stadt Würzburg einen Nachweis vorgelegt, dass eine gesicherte Erschließung mittels der erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Vorhabengrundstücke besteht und grundbuchrechtlich gesichert ist.

## **9.9 Festsetzungen zur Grünordnungsplanung**

### **9.9.1 Begrünung der Baugrundstücke**

Die gegenständliche Planung verfolgt den Zweck, die im Bestand überwiegend vorhandene Flächenversiegelung zugunsten einer deutlichen Erhöhung des Grünflächenanteils zu reduzieren, um ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken und auch innerhalb der Siedlungsflächen ökologische Trittsteine für Flora und Fauna zu schaffen und nachhaltig zu sichern.

Die zukünftig überbauten Bereiche sollen auf das erforderliche Minimum reduziert werden. Die aus Gründen der Zuwegungen und zur Sicherstellung der Brandsicherheit zu befestigenden Flächen, die keine weiteren Anforderungen, wie Barrierefreiheit erfüllen müssen, werden wasserdurchlässig gestaltet.

Für das Vorhaben sollen die Feuerwehr-Aufstellflächen und Feuerwehr-Fahrgassen als Schotterrasen ausgebildet werden. Für die PKW-Stellplätze soll Rasenfugenpflaster zum Einsatz kommen. Hierdurch wird eine gute Standfestigkeit und dauerhafte Gebrauchstauglichkeit bei gleichzeitiger Wasserdurchlässigkeit und Vegetationsfähigkeit angestrebt.

Die verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch als reine Grünflächen angelegt. Insgesamt sollen die Oberflächen ansprechend grün und offenporig gestaltet sein, um eine angenehme Atmosphäre für die Bewohner zu schaffen und einen Beitrag zum Stadtklima durch die Aufrechterhaltung der Wasserspeicherkapazität des Bodens und die dadurch entstehenden klimaförderlichen positiven Wirkungen zu unterstützen.

### **9.9.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der auf dem Grundstück vorhandene Solitärbaum, eine Elsbeere, soll erhalten werden und in die Freianlagenplanung integriert werden, um das Konzept des Wohnens im Grünen zu ergänzen. Als heimischer Laubbaum trägt die bestehende Elsbeere schon jetzt durch ihren charakteristischen Blüten- und Fruchtreichtum zur innerstädtischen Biodiversität bei und ist aufgrund ihrer Trockenheitstoleranz ein anpassungsfähiger Baum mit raumwirksamer Herbstfärbung der Blätter.

### **9.9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine ausreichende Begrünung auf dem Grundstück sicherzustellen, sind mindestens ein großer Baum (I. Wuchsordnung) und mindestens drei kleinere Bäume (II. oder III. Wuchsordnung) zu pflanzen. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse darf dabei der zu erhaltende Baum auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Zur Ergänzung der Baumpflanzungen sind auf mindestens 15% der unbebauten Flächen Strauchpflanzungen und auf mindestens 30% Stauden anzulegen. Diese dienen der Gliederung der Freiflächen und Abschirmung zu Nachbarflächen und bieten außerdem Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten für Kleintiere und Vögel. Um eine möglichst hohe Varianz an Pflanzen und einen vielfältigen Blüten- und Fruchthorizont an Laubgehölzen zu gewährleisten, ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen auf 10 % begrenzt.

Nachdem Bäume entweder nahe oder im Bereich von befestigten Flächen (Fläche für Nebenanlagen) festgesetzt sind, wird im Bebauungsplan zusätzlich bestimmt, dass Bäume je nach Wuchsordnung einen ausreichenden Wurzelraum, der das Überleben und Gedeihen sichert, erhalten.

### Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von max. 10° sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Austritte und andere technische Anlagen gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Dachaufbauten. Gegenständliches Vorhaben sieht einen L-förmigen Baukörper vor, der durch einen am Gelenk des Ls situierten, offenen Erschließungskern gegliedert wird. Die hier angeordnete Treppenanlage sowie der Fahrstuhl sind eigenständig überdacht. Aufgrund der relativ kleinen Dachflächengrößen dieser Anlagen und um zusätzliche statische Anforderungen zu vermeiden, werden die Dächer von eigenständigen Treppenanlagen und Fahrstühlen privilegiert und von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Die Begrünungsmaßnahmen tragen zur Durchgrünung des Standortes bei, verbessern das Mikroklima und schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Mit der Anlage der extensiven Dachbegrünung werden zudem Oberflächenwasserabflüsse minimiert. Zur Förderung regenerativer solarer Energiegewinnungsanlagen können diese in Kombination mit der Dachbegrünung auf der kompletten Dachfläche angeordnet werden. Dies bietet sowohl der Dachbegrünung einen Schutz vor zu hoher Sonneneinstrahlung und zu schneller Verdunstung des zurückgehaltenen Niederschlagswasser als auch eine Kühlung der Solarelemente.

#### **9.9.4 Artenauswahl und Pflanzqualität**

Im Zuge der gestalterischen Maßnahmen ist eine Entsiegelung, Aufbereitung und Begrünung der unbebauten Freiflächen vorgesehen. Die gestalterische Anlage und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sollen entsprechend dem Selbstverständnis des genossenschaftlichen Projektes „Wohnen am Gewächshaus“ eine Artenvielfalt berücksichtigen, die den Anforderungen des Klimawandels gewachsen ist. Daher wird seitens der Projektgemeinschaft Wert auf eine biodiverse und klimaangepasste Entwicklung mit einer entsprechenden und unterstützenden Artenauswahl gelegt, um so das Kleinklima sowohl innerhalb des Grundstückes positiv zu beeinflussen als auch eine positiv wirkende Strahlkraft in die Umgebung zu entfalten.

Das nachhaltige Wohnprojekt soll durch eine Auswahl möglichst heimischer und dennoch klimaangepasster, trockenheits- und hitzeresistenter Arten ergänzt werden. Eine langfristige und langanhaltende durchgängige Vegetation sorgt für eine positive Wirkung auf das Mikroklima und fördert ein positives Wohnklima.

Um bereits von Beginn an eine positive städtebauliche Wirkung der Bepflanzung für das Wohnumfeld und das lokale Klima zu erzielen, werden im Bebauungsplan Mindestqualitäten für die Anpflanzungen festgesetzt.

#### **9.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft**

Die Oberflächen von sämtlichen erforderlichen Erschließungsflächen sind offenporig und versickerungsfähig auszubilden, um die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend aufrecht zu erhalten. Der Boden soll trotz teilweiser Befestigung und Verdichtung soweit möglich belebt bleiben, Wasser aus Niederschlägen aufnehmen, speichern und für Pflanzen bereitstellen sowie zur Grundwasserneubildung beitragen.

Um die ebenerdige Passierbarkeit von bodenlebenden Tieren zu gewährleisten, sind Einfriedungen in sockelloser Bauweise zu errichten und müssen mindestens eine Bodenfreiheit von 10 cm aufweisen. Dies trägt dazu bei, die ökologische Durchgängigkeit von aneinander angrenzenden Lebensräumen mit den notwendigen Vernetzungs- und Ausbreitungsmöglichkeiten für bodenlebende Tiere (z.B. Igel, Reptilien, Amphibien) 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.

### **9.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung und das Plangebiet nicht betroffen.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen werden.

Ferner kann auf den Nachweis von Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit ist ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist bislang der rechtskräftige Bebauungsplan „Heidingsfeld-Süd“ – Heidingsfeld 04 vom Juni 1968 zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heidingsfeld-Süd“ – Heidingsfeld 04.2 vom Juni 1974 maßgeblich. Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt. Gemäß den für die beiden Bebauungspläne heranzuziehenden Baunutzungsverordnungen aus den Jahren 1962 und 1968 werden gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1962 & 1968) auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. D.h. der maximale Grad der Versiegelung ist aufgrund der beiden zuvor angeführten, anzuwendenden Baunutzungsverordnungen nicht abschließend begrenzt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert hingegen im Sinne der BauNVO 2017/2023 für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) inkl. zulässiger Überschreitung und damit abschließend einen maximalen Versiegelungsgrad innerhalb der Baugrundstücke. Gegenüber den derzeit geltenden planungsrechtlichen Vorschriften des wirksamen Bebauungsplans reduziert sich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bauplanungsrechtlich zulässige Versiegelung im Plangebiet.

### **9.12 Örtliche Bauvorschriften**

#### **9.12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

##### Dachformen, -aufbauten und -gestaltung

Das Quartier, in dem sich das Plangebiet befindet, ist geprägt von einer relativ homogenen Dachlandschaft, die sich überwiegend in Form von Satteldächern darstellt. Vereinzelt sind Gebäude im Blockinneren mit Flachdach vorzufinden, die wahrscheinlich im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen und als Ersatzneubauten errichtet wurden. Durch die Lage des gegenständlichen Planungsgebiets in zweiter Reihe, das von den Straßenräumen, wenn überhaupt, nur eingeschränkt wahrnehmbar ist, ist aus ortsgestalterischer Sicht, die Ausbildung eines geneigten Daches nicht angezeigt. Das festgesetzte Flachdach im Blockinneren vermag vielmehr zwischen den durchaus unterschiedlich ausgeprägten Dachneigungen der umliegenden Sattel- und teilweise Walmdächer zu vermitteln.

Dem Dach kommt als himmelwärts ausgerichtete „fünfte Fassade“ gerade in der Tallage Heidingsfelds eine ortsgestalterische Bedeutung zu. Durch die mögliche Einsichtnahme von den umliegenden (Wein-)Hängen soll die Ausgestaltung des Daches für den Betrachter ebenso wie die vertikalen Fassaden ansprechend ausgebildet werden. Aus diesem Grund sind technische Dachaufbauten reglementiert, um genügend Fläche für eine ansprechende Dachbegrünung zu belassen. Gleichzeitig bietet das Flachdach ebenso zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner (z.B. Dachterrasse, Dachgarten). Durch die zunehmende Verdichtung urbaner Räume dienen begrünte Flachdächer ebenso der Kompensation von Bodenversiegelungen, da sie u.a. einen positiven Effekt auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers durch einen verzögerten Abfluss und die Möglichkeit der Wasserspeicherung aufweisen. Der grüne Dachaufbau trägt außerdem zur Wärmedämmung bei, verhindert ein übermäßiges Aufheizen der Gebäude und wirkt sich somit positiv auf das Mikroklima aus.

Um einen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien zu leisten und der nachhaltigen Energie- bzw. Wärmeversorgung des Gebiets im Sinne der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB sowie dem Art. 44a Abs. 4 BayBO (Solaranlagen) Rechnung zu tragen, sind zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie in Kombination mit der Dachbegrünung errichtet werden.

Um keine störende und das Gebäude überhöhende Wirkung hervorzurufen, sind alle Dachaufbauten um ihre Bauteilhöhe von der Außenseite des Gebäudes zurückzusetzen. Damit wird die Wahrnehmbarkeit auf der Ebene des Fußgängers minimiert.

#### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Fassadengestaltung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und das Hauptaugenmerk der Gestaltung auf das Hauptgebäude zu richten, sollen sich Nebenanlagen dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen. Dazu sind diese in Material und Farbe auf die Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und -elemente abzustimmen.

#### Einfriedungen

Die Festsetzung zu den Einfriedungen dient dazu, durch transparente Konstruktionen aus Holz oder Metall oder Hecken oder einer Kombination ein geregeltes Erscheinungsbild zu den angrenzenden Grundstücken zu schaffen, ohne jedoch eine zu starke Trennwirkung hervorzurufen, aber zugleich eine Privatsphäre für die Bewohner zu gewährleisten. Die gewählte Art der Einfriedungen spiegelt das typische Erscheinungsbild im städtebaulichen Umfeld wider.

### **9.13 Nachrichtliche Übernahmen**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des gem. § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains und innerhalb des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz. Sowohl das festgesetzte Überschwemmungsgebiet als auch das ermittelte Risikogebiet werden gem. § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal mit der Nummer D-6-6225-0101. Daher muss bei Eingriffen ins Erdreich mit auftretenden Funden gerechnet werden, weshalb diese erlaubnispflichtig sind.

### **10 Flächenbilanz**

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Gesamtfläche von ca. 2.085 m<sup>2</sup> fest.

## 11 Auswirkungen der Planung

Die Initiative Wohnen in Gemeinschaft Jung und Alt e.V plant die Umnutzung einer 0,2 ha großen Teilfläche einer ehemaligen Gärtnerei in Heidingsfeld in eine Wohnanlage mit ca. 20 Wohneinheiten. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend von einer Wohnbebauung mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen sowie einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle geprägt. Für das Baugebiet gelten bislang die Regelungen der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Heidingsfeld-Süd“ – Heidingsfeld 04 vom Juni 1968 sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans „Heidingsfeld-Süd“ – Heidingsfeld 04.2 vom Juni 1974. Demnach sind derzeit rund ein Viertel der Teilflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) und rund drei Viertel der Flächen als Dorfgebiet (MD) mit jeweils geringeren baulichen Dichten, als im Vorhaben geplant, festgesetzt. Die geplante städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung lässt sich über das bestehende Planungsrecht nicht abbilden.

Um in dem anhaltenden Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt eine Alternative für die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, in Form genossenschaftlichen Wohnungsbaus, bieten zu können und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu folgen, wurden die Geschossflächenzahl GFZ für das geplante Projekt an den Orientierungswerten der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) angepasst.

Mit der Planung wird eine innerstädtische, bereits nahezu vollversiegelte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und in einem städtebaulich verträglichen Maß nachverdichtet. Das Vorhaben folgt entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Regionalplanes der Region Würzburg dem Grundsatz der Innenentwicklung. Durch die Nachverdichtung werden die vorhandenen innerstädtischen Potenziale vorrangig genutzt und somit die Inanspruchnahme neuer Flächen reduziert und der vorhandene innerstädtische städtebauliche Missstand auf dem Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebs beseitigt. Die Neubepflanzung des Grundstückes trägt zur Entsiegelung bei, als dass der Anteil versiegelter Flächen auf das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Maß beschränkt wird. Das bislang zugrunde zulegende Planungsrecht bedingte die Anwendung der Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1977, die keine bauplanungsrechtliche Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrads vorgab. Durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans müssen deshalb zukünftig mindestens 30% des Baugebiets unversiegelt bleiben, gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Zudem soll durch das Vorhaben ein Wohngebäude in Holzbauweise mit Gründach entstehen. Zusammen mit der geplanten Gestaltung der privaten Grünflächen wird ein Beitrag zu einer Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

Das Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe zu den Gebäuden Seilerstraße 58 bis 62 und beinhaltet die Grundstücke des Vorhabens sowie die erschließenden Flächen zur Seilerstraße. Die Ausweisung der Fläche des Planungsgebietes erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) und entspricht somit der Umgebung, die zwar planungsrechtlich sowohl als Allgemeines Wohngebiet, Misch- und Dorfgebiet festgesetzt ist, faktisch jedoch eher einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird auf Basis des städtebaulichen Konzepts sowie der getroffenen Festsetzungen der Schaffung von zusätzlichem, dauerhaftem und zeitgemäßem Wohnraum zugunsten der öffentlichen Daseinsvorsorge, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, den sozialen und kulturellen Bedürfnissen sowie den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen. Mit der Änderung des Planungsrechts zugunsten einer Wohnnutzung und mit dem Generationenwohnprojekt des Vorhabenträgers selbst wird eine bereits in Anspruch genommene, innerstädtische, nahe dem Ortskern von Heidingsfeld gelegene Fläche wiedernutzbar gemacht und mit neuem Leben versehen.

Hierdurch erfolgt eine Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Heidingsfeld, dessen vorhandene Infrastrukturen hierdurch ebenso gestärkt werden und deren nachhaltige Sicherung begünstigt wird.

Insgesamt sind folgende Maßnahmen geplant um einen positiven Beitrag für den Natur- und Klimaschutz zu leisten:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Planung gegenüber dem bislang rechtlich möglichen und tatsächlich vorhandenen Bestand
- Begrenzung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) inkl. zulässiger Überschreitung
- Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen
- Vermeidung der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im planungsrechtlichen Außenbereich durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen, untergenutzten Fläche
- Ausbildung der Dachflächen als Retentionsdächer mit extensiver Begrünung und kombinierter Solarnutzung
- Fassadenbegrünung zur Unterstützung des ehemaligen Charakters des Gewächshauses
- Trotz Nachverdichtung verträgliche Einbindung in die Umgebung und das Ortsbild.
- Förderung alternativer Mobilitätskonzepte durch das geplante Vorhaben der Baugemeinschaft.
- Vertragliche Verpflichtung zur Umsetzung erneuerbarer Energien und einer nachhaltigen Bauweise (Holz)
- Vertragliche Sicherung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lebensräume für Vögel und Fledermäuse.
- Durch die angestrebten Begrünungsmaßnahmen des Wohnprojekts werden die für die Biodiversität wichtigen privaten Gärten in der Umgebung miteinander besser vernetzt.

Durch die Planung wird ein nahezu vollflächig versiegeltes Grundstück teilweise entsiegelt und durch die Freiraumplanung die Grünanteile deutlich erhöht, Im baulichen Umfeld sind keine zusammenhängenden Grün- und Freiflächen vorhanden, die durch die Planung betroffen sind. Der vorhandene Baum (Elsbeere) unterliegt zwar nicht der Baumschutzverordnung, wird aber als Bestandsbaum in der Planung gesichert. Zur Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes, zur Sicherung und Verbesserung des Mikroklimas sowie zur besseren Vernetzung der umliegenden Grünflächen werden Baumpflanzungen in das Freiflächenkonzept integriert.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zeigt auf, dass durch die Planung keine Habitatbäume oder naturräumlich relevanten Strukturen beeinträchtigt werden. Durch die empfohlenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 können möglich eintretende Verbotstatbestände in Bezug auf Vogel- und Fledermausbestände ausgeschlossen und zukünftig verbesserte Quartiersangebote geschaffen werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehen somit planungsrechtlich keine negativen Auswirkungen bezüglich des Natur- und Artenschutzes einher.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der Wasserschiffahrtsstraße Main und der Seilerstraße (Staatsstraße 2418) im Norden sowie der Winterhäuser Straße und der Bahntrasse Würzburg – Treuchtlingen im Süden wirken Verkehrslärmimmissionen in Form von Straßen-, Schienen- und Schiffverkehrslärm auf den Planungsbereich ein. Gleichzeitig ist das Plangebiet eingebettet zwischen planungsrechtlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, einem Dorfgebiet, Mischgebieten sowie weiter im Südosten einem Gewerbegebiet. Im direkten Umfeld befinden sich im Bestand bereits zu einem hohen Anteil schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen). Zur Prüfung der schalltechnischen

Verträglichkeit der gegenständlichen Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Anlage 1).

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt, mit dessen Umsetzung eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen und zu erwartenden Schallimmissionen gegeben ist. Insbesondere in der Nacht ist das Plangebiet erhöhten Verkehrslärmimmissionen durch die nahegelegene Bahntrasse und den nächtlichen Güterverkehr ausgesetzt. Durch eine Grundrissorientierung der besonders schutzbedürftigen Schlafräume sowie weitere passive Schallschutzmaßnahmen, wie baulicher Schallschutz, eine schallgedämmte, kontrollierte Wohnraumlüftung sowie Maßnahmen zur Zweischaligkeit (z.B. Einbau von Prallscheiben, Vorlagerung von Loggien, etc.) können innerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (siehe Kapitel 6.1, 9.7 und Anlage 1).

Vom Plangebiet selbst gehen keine schädlichen Verkehrslärmemissionen aus. Ebenso ist gewährleistet, dass vorhandene genehmigte Betriebe im Planungsumfeld durch eine heranrückende schutzbedürftigere Nutzung nicht in ihrem Betrieb beeinträchtigt und eingeschränkt werden. In Bezug auf den Gewerbelärm nach TA Lärm liegen lediglich am Tag Überschreitungen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb vor, für dessen Beurteilung die TA Lärm jedoch nicht einschlägig ist und deshalb nur hilfsweise herangezogen wird. Des Weiteren resultiert die Überschreitung durch die landwirtschaftlichen Nutzungen lediglich auf Basis einer hypothetischen Berechnung, wenn die Landwirtschaft noch als Vollerwerbsbetrieb tätig wäre. Bei einem Ortstermin im Mai 2022 wurde mit dem Landwirt sein aktuelles Betriebskonzept abgestimmt, das er mittlerweile lediglich noch im Nebenerwerb ausübt. Eine Ausweitung des landwirtschaftlichen Betriebs ist bislang weder aktuell noch zukünftig vorgesehen. Aus diesem Grund wurde ein reales Nutzungsszenario den Berechnungen zugrunde gelegt, für das im gegenständlichen Plangebiet die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten werden können. Ebenso wurden für den Erntebetrieb hilfsweise die Regelungen der TA Lärm zu seltenen Ereignissen herangezogen, die ebenso verträgliche Spitzenpegel in den nur jahreszeitlich bedingten Ausnahmefällen im Plangebiet verursacht. Den Belangen des Lärmimmissionsschutzes sowie des Gebietserhaltungsanspruchs wird durch gegenständliche Planung vollumfänglich Rechnung getragen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem bereits durch „moderate Überwärmung“ vorbelasteten Raum. Erhebliche Auswirkungen auf die thermische Belastungssituation durch das Vorhaben sind daher nicht zu erwarten. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zudem positiv zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume bei.

Obwohl das Plangebiet durch die Tallage von der entlang des Mains verlaufenden Luftleitbahn überströmt wird, wird die Durchlüftung aufgrund der umgebenden Struktur der bestehenden Baukörper nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt, da sich die Neubebauung in Struktur und Höhe an den Geschosswohnungsbau entlang der Seilerstraße anpasst. Deshalb ist in Bezug auf die Durchlüftungssituation von keiner Verschlechterung der Bestandssituation auszugehen.

Geruchsmissionen wirken auf das Plangebiet durch den im angrenzenden Dorfgebiet situierten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb ein. Durch eine Geruchsmissionsprognose konnte jedoch nachgewiesen werden, dass die Geruchsmissionen im Bereich des Plangebiets zwischen 0 % und 6 % liegen und somit die Grenzwerte für diesen Teilbereich unterschritten werden. Aus diesem Grund ist es möglich, eine schutzwürdigere Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) neu festzusetzen, ohne dass der Gebietserhaltungsanspruch des bestehenden Betriebs verletzt wird und zudem im Plangebiet selbst gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer, keine Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete. Informationen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt ebenfalls außerhalb des festgesetzten

Überschwemmungsbereiches des Mains, dies gilt auch für die Neuberechnung. Jedoch befindet sich das Gebiet im Bereich der Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  und im Poldegebiet des Mains. Das bedeutet, dass im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (mit einem Pegelstand von 175,06 m NHN) Wasser einströmen kann, aufgrund der bestehenden Geländesenke. Auswirkungen der Planung auf den Überschwemmungsbereich bestehen nicht. Die getroffenen textlichen Festsetzungen dienen daher der Vermeidung von Sach- und Personenschäden.

Die Fläche ist momentan weitestgehend versiegelt und der Untergrund im Bereich des ehemaligen Gewächshauses aufgrund der langjährigen intensiven Nutzung durch die Erwerbsgärtnerei verdichtet, so dass ein geregelter Abfluss des Niederschlagswassers nicht gewährleistet ist. Durch ein Niederschlagswasserkonzept auf Vorhabenebene wird der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geregelt.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl), die Festsetzung von zu begrünenden Flächenanteilen sowie zur Begrünung von Dächern wird mit der Planung der zulässige Grad der Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert und somit gegenüber der bestehenden Situation verringert, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche nicht zu erwarten sind.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand kann der Boden jetzt schon keine natürliche Bodenfunktion übernehmen und somit werden auch durch die Planung keine natürlichen Böden aus der Nutzung genommen.

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung und entspricht dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Hierfür werden beim vorliegenden Projekt überwiegend versiegelte, anthropogen stark vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt den Anteil der versiegelten Flächen auf das nutzungsbedingt und zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Maß und entspricht dem Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) orientieren.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Gewächshaus“ schafft die Voraussetzungen zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Durch das Angebot verschiedener Wohnungsgrößen in Form einer genossenschaftlich organisierten Struktur wird ein breites an den Bedürfnissen der künftigen Bewohner angepasstes Angebot zur Verfügung gestellt.

Insgesamt trägt die Planung und deren Umsetzung zu einer Verbesserung der Gesamtsituation gegenüber dem Status-Quo bei.

Würzburg, 28.04.2026  
Stadt Würzburg

Martin Heilig  
Oberbürgermeister