



Sanderau 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Wohnbebauung Neubergstraße 50“

gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) i.V.m.

§ 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

für das Gebiet des Grundstücks Fl.Nr. 2780 zwischen der Neubergstraße im Osten und der Scheffelstraße im Westen (Gemarkung Würzburg)

Begründung gemäß § 2a BauGB
(Stand 31.08.2026)

Vorhabenträger:
St. Bruno-Werk eG Würzburg
Rotkreuzstraße 2a
97080 Würzburg

Externes Planungsbüro:



Inhalt

PLANBERICHT	5
1 Planungsanlass und -ziel.....	5
2 Verfahren	5
2.1 Rechtliche Grundlage	5
2.2 Verfahrensablauf	6
3 Einordnung in die Gesamtplanung.....	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Übergeordnete gesamtstädtische Planungen	9
3.3.1 Handlungskonzept Wohnen	9
3.3.2 ISEK Gesamtstadt	9
3.3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg	10
3.3.4 Kommunale Wärmeplanung Würzburg	10
4 Planungsgebiet – Analyse des Bestands.....	11
4.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	11
4.2 Topografie.....	11
4.3 Städtebauliche Einbindung	11
4.3.1 Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur	11
4.3.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur	12
4.3.3 Verkehrserschließung	12
4.3.4 Ver- und Entsorgung	14
4.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur	14
4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	15
4.4.1 Planungsrechtliche Einordnung	15
4.4.2 Eigentumsverhältnisse	16
5 Ziele und Zwecke der Planung	16
5.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele	16
5.2 Planungskonzept	17
5.3 Regelungen im Durchführungsvertrag.....	18
6 Belange des Umweltschutzes	19
6.1 Immissionen (menschliche Gesundheit) - Schall	19
6.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	21
6.3 Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung)	22
6.4 Luft / Durchlüftung	23
6.5 Wasser.....	24
6.6 Boden / Fläche.....	24
6.7 Landschaft	24
6.8 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz /	25
7 Planungsbezogene Gutachten	25

7.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	25
7.2	Immissionsschutz	25
8	Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit den städtischen Dienststellen.....	25
9	Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.....	29
9.1	Vorhabenbezogene Festsetzungen.....	29
9.2	Art der baulichen Nutzung	30
9.3	Maß der baulichen Nutzung.....	30
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche	31
9.5	Tiefe der Abstandsflächen	32
9.6	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	33
9.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	33
9.8	Festsetzungen zur Grünordnungsplanung	37
9.8.1	Begrünung der Baugrundstücke	37
9.8.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	38
9.8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	39
9.8.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
9.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	40
9.10	Örtliche Bauvorschriften	41
9.10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	41
10	Flächenbilanz	41
11	Auswirkungen der Planung	42

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. Frank Hermann, St. Bruno-Werk eG Würzburg, 31.08.2026

Erklärung des Verfassers / 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 die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Gez. Sylvia Haines

Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA, 23.06.2026

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Gez. Rudolf Kosel, Architekt

Architekturbüro Kosel, Friedenstraße, 97072 Würzburg, 26.08.2026

Ergänzung und Fortschreibung der Begründung, Stadt Würzburg, Fachabteilung Bauleitplanung, 31.08.2026

Kartenverzeichnis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- 1) Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan – Entwurf (Maßstab 1:1.000) sowie textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Entwurf, Stand 31.08.2026

Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 26.08.2026

- 2) Lageplan mit Dachaufsicht (Maßstab 1:200)
- 3) Freiflächenplan (Maßstab 1:200)
- 4) Dachgeschoss Grundrisse Neubergstraße (Maßstab 1:200)
- 5) Ansichten Neubergstraße (Maßstab 1:200)
- 6) Dachgeschoss + Schnitt D-D Scheffelstr. 19 (Maßstab 1:100)
- 7) Ansichten Scheffelstraße 19 (Maßstab 1:100)

Anlagen:

- 1) „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung VEP 07.3 ‚Wohnbebauung Neubergstraße 50‘ in 97072 Würzburg“ von FloraFaunaManagement vom 12.08.2025.
- 2) „Geräuschimmissionsprognose (Berichts-Nr. 25499_SIS_02)“ der rw bauphysik ingenieursgesellschaft mbH & Co. KG, Stand: 10.07.2025.

PLANBERICHT

1 Planungsanlass und -ziel

Die St. Bruno-Werk eG (Wohnungsgenossenschaft im Bistum Würzburg) beabsichtigt, im Stadtteil Sanderau auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2780 die bestehenden und bewohnten Wohngebäude (Neubergstraße 50, 50a, 50b, 50c, 50d und Scheffelstraße 19) im Rahmen der anstehenden Grundsanierung und energetischen Ertüchtigung jeweils um ein Stockwerk aufzustocken. Hierdurch können 16 zusätzliche Wohnungen mit ca. 890 m² Wohnfläche ohne Flächenversiegelung realisiert werden. Ziel ist es, die öffentliche Daseinsvorsorge mit benötigtem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet Würzburg bedarfsgerecht zu gestalten.

Mit der Planung wird eine innerstädtische, bereits bebaute Fläche entsprechend der umgebenden Bebauung in einem verträglichen Maße nachverdichtet.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 festgesetzte maximale Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen im zentralen Innenbereich sowie drei Vollgeschossen entlang der Neubergstraße bietet keine ausreichende Entwicklungsperspektive für das Vorhaben und steht dem verfolgten städtebaulichen Ziel entgegen, durch die Aufstockung der Bestandsbebauung zusätzlichen Wohnraum im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zu schaffen.

Das Vorhaben liegt mit der Aufstockung von einem Geschoss in der Höhenentwicklung niedriger als die nördlich benachbarte fünfgeschossige Bestandsbebauung (IV + Dach). Die weiteren für die Sanderau typischen städtebaulichen Strukturen, wie beispielsweise die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie Dachform und -neigung bleiben unberührt.

Die Nachverdichtung durch die Gebäudeaufstockung entspricht dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Für die geplante Neuordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Wohnbebauung Neubergstraße 50 – Sanderau 3 erforderlich.

2 Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.

2.2 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Neubergstraße 50“ – Sanderau 3 wurde am 12.12.2024 vom Stadtrat der Stadt Würzburg beschlossen und am 20.12.2024 in der Ausgabe Nr. 294 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 max. 1.400 m² und somit insgesamt weniger als 20.000 m² 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 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.

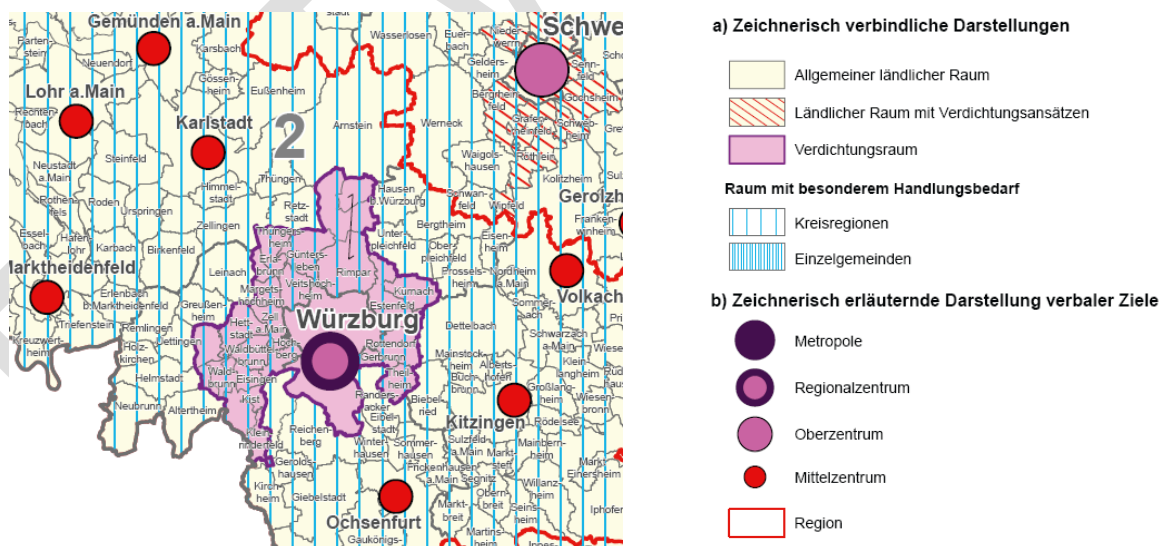


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP Bayern - Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

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

- 1.1.3 Ressourcen schonen – Grundsatz (G)
„Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“

- 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen – Ziel (Z)
„Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“
- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot - Grundsatz (G)
„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Ziel (Z)
„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Der verbindliche Regionalplan Region Würzburg (2), in Kraft getreten am 01.12.1985, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche dar (siehe Abbildung 2). Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsflächen basieren auf dem Bestand sowie auf, die ausgewiesenen Flächen durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne. Der Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Siedlungsfläche und entspricht somit regionalplanerischen Vorgaben.

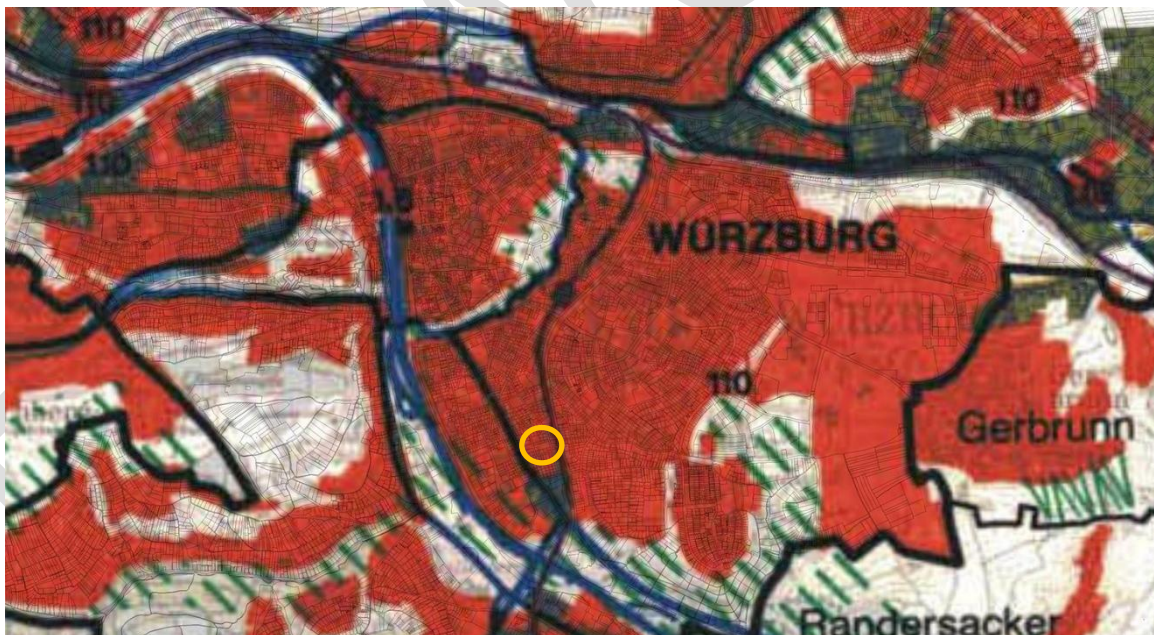


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Region Würzburg (2) Siedlung und Versorgung Karte 2 (Plangebiet gelb umrandet, Quelle: Regionaler Planungsverband Würzburg)

Die Planung baut auf folgenden Zielen und Grundsätzen aus dem Regionalplan der Region Würzburg (Planungsregion 2) (Stand: Ausfertigung 21.05.2026) auf:

- **A II Raumstruktur**
 - 1.2 (G) Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist anzustreben, nachteilige Auswirkungen der Verdichtung zu vermeiden. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg und geeignete Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen, die vom Regionalzentrum

ausgehen. Bei Erweiterungen von Siedlungsflächen ist eine hinreichende und gesicherte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzustreben.

- **B II Siedlungswesen**

- 1.1 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

- 2.3 (Z) Im Bereich um das Regionalzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete.

Die Innenentwicklung [...] soll verstärkt werden.

- 3.1 (G) Insbesondere in den Zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkte sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen.

- 3.2 (Z) 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.

Der in Aufstellung begriffene Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg, in Kraft getreten am 01.04.1987 und zuletzt durch Neubekanntmachung am 21.11.2025 geändert, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Der Bebauungsplan kann somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

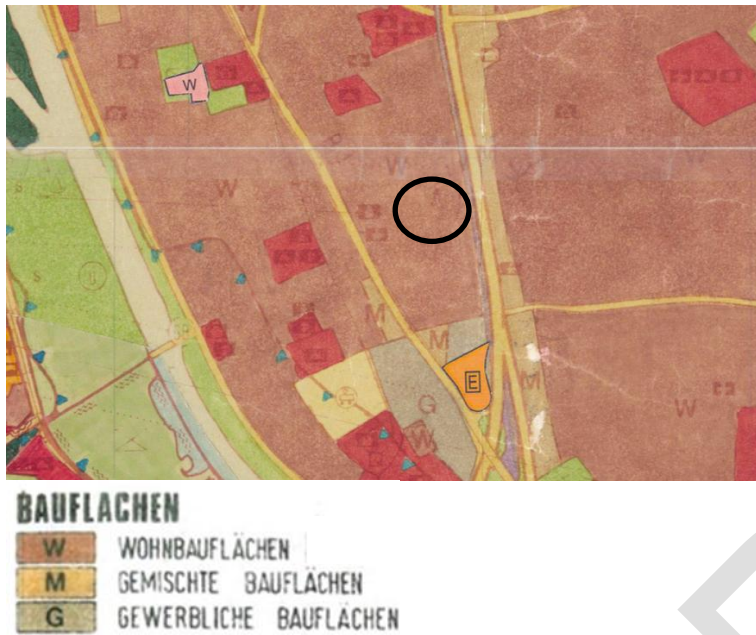


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Plangebiet schwarz umrandet, Quelle: Stadt Würzburg)

3.3 Übergeordnete gesamtstädtische Planungen

3.3.1 Handlungskonzept Wohnen

Die Handlungskonzepte Wohnen aus den Jahren 2015 und 2022 bilden die analytische Basis für die kommunale Wohnungspolitik der Stadt Würzburg. Gemäß dem Handlungskonzept 2022 ist auf Grundlage der städtischen Bevölkerungsprognose im Zeitraum von 2020 bis 2035 mit einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 355 Haushalten zu rechnen, was einem Gesamtanstieg von etwa 5.677 Haushalten entspricht. Schätzungen zu Folge entfallen davon knapp 50 %, ca. 132 Wohnungen pro Jahr, auf die zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (S. 61 f., „Handlungskonzept Wohnen – Der Stadt Würzburg“, Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte, 06. April 2022).

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Wohnraumnachfrage sieht sich die Stadt Würzburg veranlasst, innerstädtische Lagen mit integrierter Struktur und Nachverdichtungspotenzialen verstärkt in den Fokus der Siedlungsentwicklung zu rücken.

Diese strategische Ausrichtung ist insbesondere durch die eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bedingt, die sich aus topografischen Gegebenheiten, naturräumlichen Rahmenbedingungen sowie artenschutzrechtlichen Vorgaben ergeben. Als Entwicklungspotenzial beschreibt das Handlungskonzept unter anderem die Aufstockung von Gebäuden und Dachgeschossausbauten als wichtige und sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung (S.82, „Handlungskonzept Wohnen – Der Stadt Würzburg“, Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte, 06. April 2022).

3.3.2 ISEK Gesamtstadt

Unter dem Leitthema „Positionierung Würzburgs als vielfältiger Wohnstandort in der Region“ wird die Förderung der Innenentwicklung vor dem Hintergrund des Klima- und Ressourcenschutzes forciert. Es gilt den Wohnstandort Würzburg weiterzuentwickeln und ausreichend Wohnraumangebote für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Dabei soll die Nachverdichtung und die Entwicklung integrierter liegender Flächen bevorzugt gefördert werden (S. 98 f., „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Würzburg- Gesamtstadt, Endbericht“ von ssr-Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Mai 2012).

Der Stadtteil Sanderau verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die gute infrastrukturelle Versorgung, die attraktive Lage am Main, die gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur juristischen und wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät erfreut sich großer Beliebtheit und begünstigt die Bevölkerungszunahme, die insbesondere auf Außenwanderungsgewinne zurückzuführen ist (S. 70 f., „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Würzburg- Gesamtstadt, Endbericht“ von ssr-Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Mai 2012).

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

3.3.4 Kommunale Wärmeplanung Würzburg

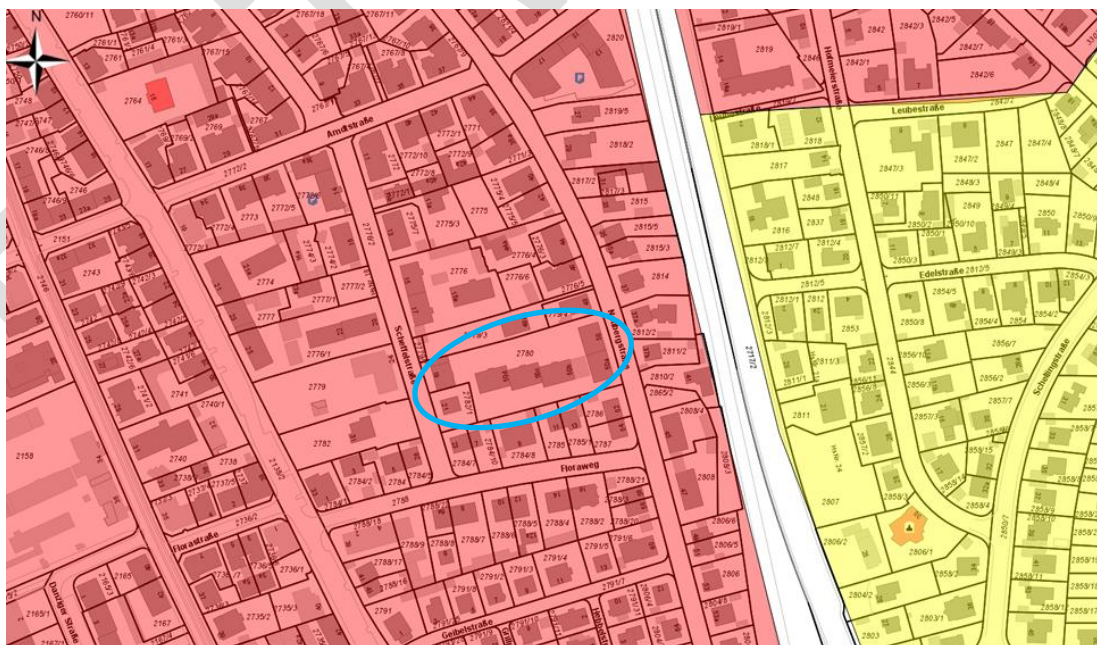


Abbildung 4

Ausschnitt aus der Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Würzburg mit dem Gebiet für dezentrale Wärmeversorgung in der Farbe Gelb und dem Prüfgebiet für Fernwärme in der Farbe Rot. (Lage des Plangebietes blau umrandet) – ohne Maßstab (Quelle: Stadt Würzburg; Hintergrund © Bayerische Vermessungsverwaltung)

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 bestehenden Versorgungsstrukturen in Würzburg und definiert im Zielszenario die geeigneten Versorgungsarten für die zukünftige Wärmebereitstellung auf Quartiers- bzw. Clusterebene.

Das Plangebiet ist darin als Prüfgebiet für die Erweiterung der Fernwärme eingeordnet.

4 Planungsgebiet – Analyse des Bestands

4.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung



Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (schwarz umrandet)
(Quelle: Stadt Würzburg)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 2780, mit einer Fläche von ca. 4.142 m² und liegt im Stadtbezirk Sanderau. Im Osten wird das Planungsgebiet von der Neubergstraße und im Westen von der Scheffelstraße begrenzt. Im Norden und Süden schließt sich Wohnbebauung an das Planungsgebiet an. Östlich der Neubergstraße verlaufen zudem die Bahntrasse Würzburg – Lauda und Würzburg – Treuchtlingen sowie der Mittlere Ring mit der Bundesstraße B 19.

4.2 Topografie

Das Planungsgebiet steigt von West nach Ost von ca. 181,7 m ü. NN auf ca. 187 m ü. NN um ca. 5,3 m an.

4.3 Städtebauliche Einbindung

4.3.1 Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur

Das städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets im Stadtbezirk Sanderau ist von einer relativ dichten Mehrfamilienhausbebauung vorwiegend aus der Nachkriegszeit geprägt. Die vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäuser sind zum Teil in Baublöcken mit begrünten Innenhöfen angeordnet. Vorherrschend sind Walmdächer mit roter Dacheindeckung. Daneben treten auch Satteldächer sowie vereinzelt Flachdächer in Erscheinung, sodass

insgesamt ein heterogenes, jedoch in seiner Höhenentwicklung und Materialität weitgehend einheitliches Stadtbild entsteht.

Südlich schließen in dem Geviert Geibel-, Neuberg- Conradi- und Randersackerer Straße in verdichteter Bauweise zweigeschossig ausgebildete Stadtvillen mit Walmdach an.

Obwohl der Stadtbezirk überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, weist er eine sehr gute Nahversorgungsstruktur auf. Innerhalb eines Radius von etwa 500 m zum Plangebiet befinden sich unter anderem ein Vollsortiment-Supermarkt, eine Car-Sharing Station, zwei Tankstellen, eine KFZ- Werkstatt, ein Fitnessstudio, Arztpraxen, ein Blumengeschäft sowie diverse gastronomische Betriebe und Dienstleistungen.

Das Plangebiet ist durch eine überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung geprägt und fügt sich in die für den Stadtbezirk Sanderau typische offene Blockrandstruktur ein. Entlang der Neubergstraße und der Scheffelstraße orientieren sich die Gebäude mit traufständiger Stellung zur Straße und bilden eine klare Raumkante. Diese weisen eine relativ einheitliche Höhenentwicklung mit geneigtem Walm- und Satteldach mit einer Dachneigung von etwa 30° auf.

Im zentralen Bereich des Quartiers befinden sich die Gebäude Neubergstraße 50 b–c, die als eigenständige Baukörper mit Flachdächern ausgebildet sind. Hierdurch entsteht innerhalb des Blockinnenbereichs eine differenzierte Dachlandschaft, die sich von der straßenbegleitenden Bebauung absetzt. Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet durch eine kompakte bauliche Struktur mit einer klaren Orientierung der Hauptgebäude zu den umgebenden Straßenräumen aus. Südlich der Flachdachgebäude schließen private Grünflächen an, die einen wesentlichen Beitrag zur Durchgrünung und Aufenthaltsqualität des Blockinnenbereichs leisten.

4.3.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Stadtbezirk Sanderau verfügt über ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot. Dazu zählen mehrere Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule, die städtische Hauswirtschaftsschule sowie das Berufsschulzentrum für Wirtschaft und Datenverarbeitung. Die kompakte und dichte Siedlungsstruktur bedingt eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Das Plangebiet befindet sich im Schulsprengel der Max-Dauthendey-Schule, die zu Fuß in rund 600 m Entfernung in ca. 8 Minuten zu erreichen ist. In einem Radius von weniger als 400 m um das Plangebiet sind mehrere Kindertageseinrichtungen verortet.

Durch die nahegelegene Straßenbahnanbindung entlang der Friedrich-Spee-Straße ist das Wohnquartier ebenso sehr gut an die Angebote in der Würzburger Innenstadt angebunden.

Am nördlichen Zugang zum Stadtbezirk befindet sich der öffentliche Sportplatz „Sanderasen“ und das Hallenbad „Sandermare“, beides wichtige Sport- und Erholungsflächen. Im Süden des Stadtbezirks liegt die „tectake-Arena“ als Sport- und Veranstaltungszentrum.

Stadtbildprägend sind insbesondere zwei Kirchengebäude: die Adalberokirche im Norden der Sanderau sowie die St.-Andreas-Kirche im Süden entlang des Ludwigkais.

4.3.3 Verkehrserschließung

MIV

Das Planungsgebiet ist über die Randersackerer Straße an das übergeordnete Straßennetz sowie über die Bundesstraße B19 (Mittlerer Ring) weiterführend an die folgenden überörtlichen Verkehrserschließungen angebunden:

- Bundesstraße B8 und B27 im Norden
- Bundesautobahn A7 im Norden

- Bundesautobahn A3 im Süden

Die vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrten binden das Plangebiet verkehrlich an die Neubergstraße und Scheffelstraße an.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr mit privaten Stellplätzen wird im städtebaulichen Umfeld des Plangebiets auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen. Bauzeitlich bedingt (Nachkriegszeit) fehlen diese auch zum Teil, so dass im Stadtbezirk Sanderau auch die öffentlichen Straßenräume sehr vom ruhenden Verkehr der anliegenden Wohnbauflächen belastet sind.

ÖPNV

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr). In jeweils 600 m Entfernung liegen die Straßenbahnhaltstellen „Arndtstraße“ und „Fechenbachstraße“, die von den Straßenbahnlinien 1 und 4 angefahren werden. Der Bahnhaltepunkt „Würzburg Süd“ liegt in nördlicher Richtung ca. 1,5 km entfernt.

Rad- und Fußverkehr

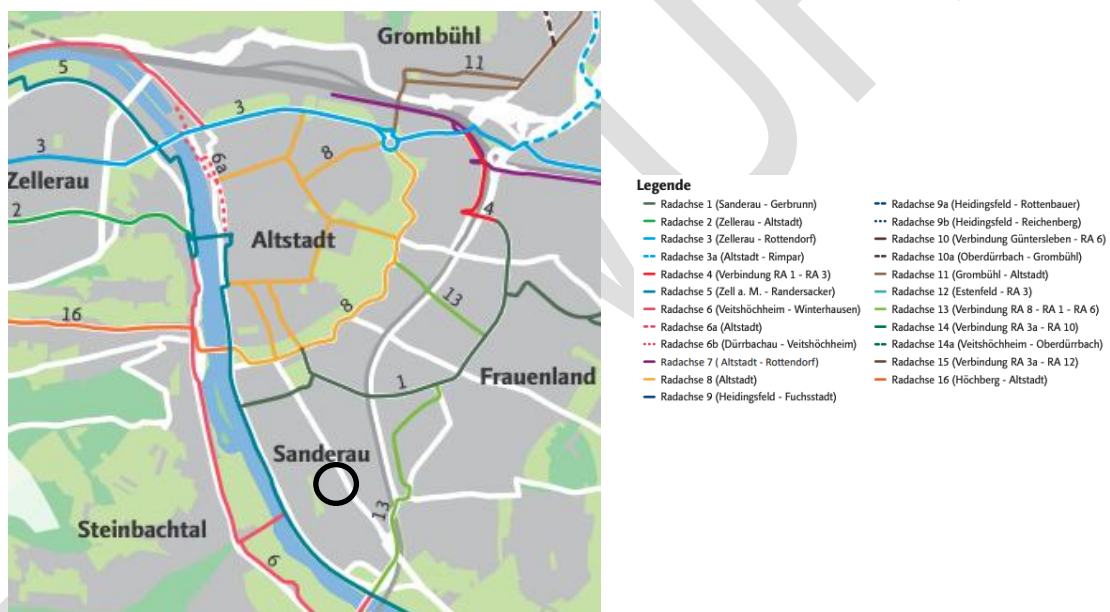


Abbildung 6: Haupttrachsen Würzburg (Quelle: Stadt Würzburg, Radverkehrskonzept 2016)

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Fußwegeverbindungen angeschlossen. Das Mainufer ist nur 10 Gehminuten entfernt. Die Altstadt der Stadt Würzburg ist fußläufig in ca. 30 Minuten erreichbar.

Die Radverkehrsinfrastruktur in Würzburg ist maßgeblich von den Haupttrachsen geprägt. Die Haupttrachsen beschreiben häufig genutzte und bequem ausgebaute Routen, die für einen stadtteilübergreifenden Radverkehr mit schneller Reisegeschwindigkeit ausgelegt sind. Neben den Haupttrachsen, besteht das Radwegenetz in Würzburg aus Nebenrouten, die im Mischverkehr geführt werden. Das Plangebiet liegt in der Nähe der folgenden Haupttrachsen:

- Radachse 5 (Zell a. Main – Randersacker)
- Radachse 1 (Sanderau – Gerbrunn)
- Radachse 13 (Verbindung RA 8 - RA 1 - RA 6)

Die Hauptradachse 5 entlang des Mains ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Würzburger Innenstadt in knapp weniger als 10 Minuten.

Mobilstationen

In der Stadt Würzburg gibt es verschiedene Sharing-Angebote z.B. Car-Sharing, Lastenrad-Sharing und Scooter-Sharing. Die meisten Anbieter setzen auf ein stationsbasiertes System, bei dem der Abhol- und Rückgabeort fest definiert an einer Station stattfindet. Die nächste Car-Sharing-Station von „scouter“ liegt in weniger als 200 m Entfernung zum Plangebiet in der Neubergstraße. Darüber hinaus bietet „sigo“ an der Mobilstation „Arndtstraße“ (Kreuzung Arndtstraße / Platenstraße / Uhlandstraße) ein E-Lastenrad-Sharing-Angebot in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet. Die Scouter-Sharing-Anbieter arbeiten mit einem „Free-Floating-System“, sodass der Verleih ortsungebunden über eine App erfolgt.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Bewirtschaftung des anfallenden Abwassers erfolgt über das vorliegende Mischwassersystem. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan fallen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen an.

Gemäß der kommunalen Wärmeplanung Würzburg ist das Gebiet als Prüfgebiet Fernwärme deklariert. Dies bedeutet, dass mittelfristig eine Untersuchung und Abstimmung zwischen der Stadt Würzburg und der WVV erfolgt, ob eine Versorgung des Gebietes über Fernwärme effizient und wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Bis zum Abschluss der Untersuchungen kann keine Zusage für einen Fernwärmeanschluss gegeben werden.

4.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur

In der Sanderau dominiert eine eher dichte gründerzeitliche Baustruktur, die eingerahmt wird von einer Vielzahl stadtbezirkstypischer, begrünter Innenhofflächen, gärtnerisch gestalteter Hinterhöfe und ortsbildprägenden straßen- und gebäudeflankierenden begrünten Vorgärten. Der Stadtbezirk ist geprägt von einer hohen Bevölkerungs- und Bebauungsdichte und verfügt gleichzeitig nur über wenige größere öffentliche Freiflächen.

Aufgrund dieser geringen Verfügbarkeit von Freiflächen im dicht bebauten Stadtbezirk kommt den flächenmäßig kleinen Vorgärten und begrünten Hinterhöfen allerdings eine hohe Bedeutung für das Stadtbild und die grünräumliche Vernetzung zu.

Das Plangebiet selbst weist größtenteils bebaute und versiegelte Flächen auf, die vereinzelt durch Baumbestand und kleinere, meist randlich angeordnete Grünflächen gegliedert sind. Südlich der Gebäude Neubergstraße 50 b-d befindet sich eine größere Grünfläche, die mit Bäumen überstellt ist und als Rasen-, Garten- und Kinderspielfläche genutzt wird.

In etwa 600 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Mainufer mit seinen attraktiven Freizeit- und Erholungsangeboten wie Mainwiese, Grill- und Spielplätzen. Auf der anderen Mainseite, die über den Sebastian-Kneipp-Steg erreichbar ist, liegen entlang des Mainufers zahlreiche Sportplätze und -vereine. Westlich schließt das Steinbachtal mit seinem unter Denkmalschutz stehenden Landschaftspark und großzügigen Waldflächen als siedlungsnaher Naherholungsflächen an.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich insgesamt 17 Bäume (überwiegend Feldahorne sowie einzelne Birken und Obstgehölze), wovon elf der städtischen Baumschutzverordnung unterliegen. Mehrere größere verholzte Sträucher und verschiedene kleinere Strauch- und Staudengruppen säumen die einzelnen Grünflächen und gliedern die Vorgärten. Der überwiegende Anteil der Bäume macht einen vitalen Eindruck; an einigen Bäumen sind Pflegeschnitte notwendig, um die Vitalität auf Dauer zu erhalten. Insbesondere die nach Süden ausgerichtete, größere zusammenhängende Rasen-, Garten- und

Kinderspielfläche mit ihrem mächtigen Baumbestand sollte in ihrer Funktion erhalten und aufgewertet werden (siehe Kapitel 6.2).

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Baum- und Gehölzbestand im Geltungsbereich auf das Vorkommen von Quartieren für streng geschützte Tierarten untersucht. Die im Untersuchungsareal liegenden Laubbäume sowie die dort vorhandenen Baumgruppen weisen laut Artenschutzgutachten keine für Fledermäuse relevanten Habitatstrukturen und dauerhaften Niststätten für Vögel auf.

4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.4.1 Planungsrechtliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Südliche Sanderau in der genehmigten Fassung vom 18.01.1965 und enthält gem. § 30 BauGB folgende Festsetzungen:

- Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Dachform und Dachneigung: Für drei-, vier- und fünfgeschossige Neubauten sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 32° zulässig. Ein Dachausbau ist nicht vorgesehen.
- Dachgeschossnutzung: Dachgeschosswohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Baugruppe und die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
- Bestandsschutz: Die bestehende, nicht farbig dargestellte Bebauung darf in ihrem Bauvolumen nicht erweitert werden.
- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: Bei Neubebauungen richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 und den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vom 1. August 1962, mit Ausnahme der den Wohnungen zugehörigen Garagen.
- Maximale Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen im zentralen Innenbereich sowie drei Vollgeschossen entlang der Neubergstraße.
- Baugrenzen: Entlang der Neubergstraße im Osten sowie entlang der Scheffelstraße im Westen sind Baugrenzen festgesetzt, welche die überbaubaren Grundstücksflächen definieren und die straßenbegleitende Bebauungsstruktur sichern.
- Gebäudestellung: Geringfügige Änderungen der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück können zugelassen werden, sofern der städtebauliche Zusammenhang gewahrt bleibt und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.
- Stellplätze und Garagen: Soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, sind diese im Rahmen des damaligen § 12 BauNVO zulässig.

In einer Änderung wurde für den Planbereich mit Amtlicher Bekanntmachung am 04. Mai 1985 das Verbot des Dachgeschossausbaus aufgehoben. Ebenso wurde mit Veröffentlichung am 16.03.1988 geändert, dass bei gegenständlichem Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung 1977 zur Anwendung gelangt.

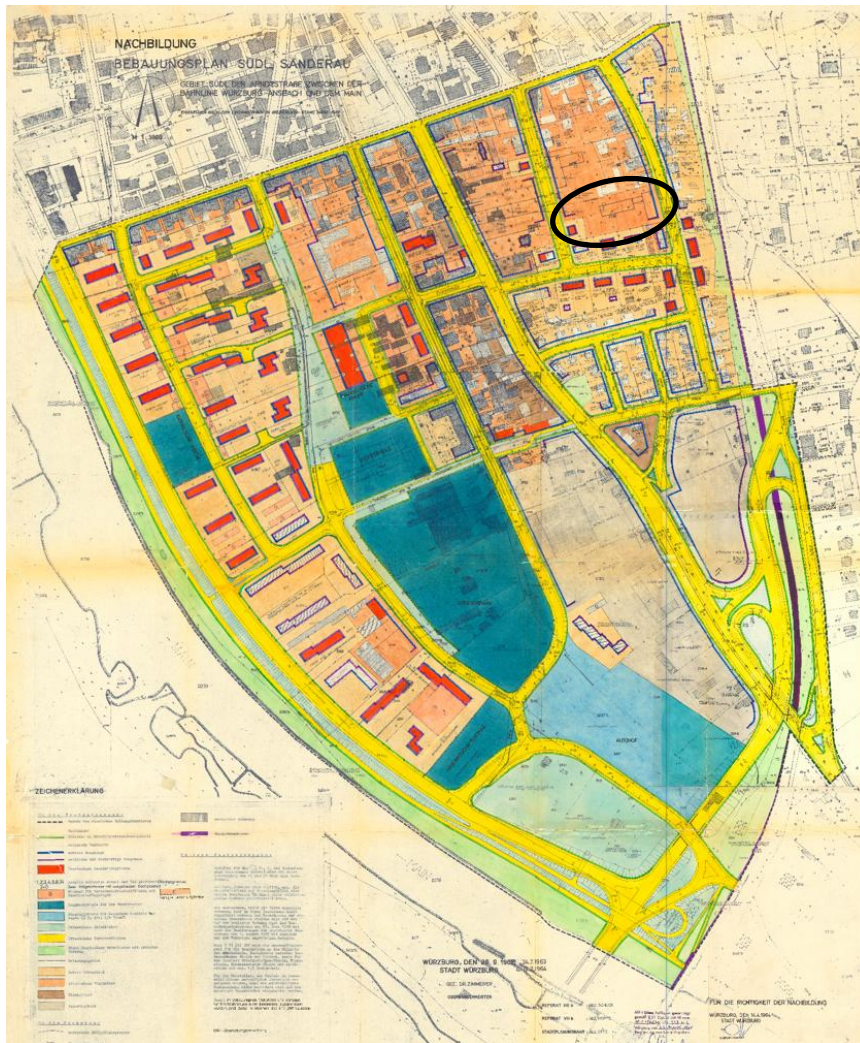


Abbildung 7: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Südliche Sanderau“ – Sanderau 01 (Quelle: Stadt Würzburg)

4.4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2780, das vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers ist.

5 Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit der Planung wird eine innerstädtische, bereits bebaute Fläche entsprechend der umgebenden Bebauung (4 bis 5 Geschosse) in einem verträglichen Maße durch Aufstockung nachverdichtet. Hierdurch können ohne Inanspruchnahme neuer Flächen 16 neue Wohnungen in städtebaulich integrierter Lage geschaffen werden.

Die grünordnerischen Ziele sehen den Erhalt der Durchgrünung, der Freiflächen und der Baumstandorte vor, um eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Nutzer zu gewährleisten.

Die Flachdachgebäude erhalten ein Gründach mit zusätzlichen Solaranlagen und tragen zu einer weiteren Begrünung und kleinklimatischen Aufwertung bei. Darüber hinaus leisten die geplante extensive Begrünung der bisher unbegrünten Flachdächer sowie die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden Neubergstraße 50 b–d einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zur nachhaltigen Energieversorgung. Die Dachbegrünungen wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima aus und erhöhen die

Regenwasserrückhaltung, was sich wiederum positiv auf eine klimaangepasste Gebäudegestaltung auswirkt (s. Kapitel 6.3).

5.2 Planungskonzept

Das Vorhaben umfasst die Renovierung sowie die Aufstockung der Gebäude Neubergstraße 50, 50 a - d und Scheffelstraße 19 mit dem Ziel, zusätzlichen zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Die bestehende städtebauliche Struktur des Areals bleibt gewahrt; Veränderungen ergeben sich ausschließlich durch eine Anpassung der Geschossigkeit, ohne dass in die grundsätzliche städtebauliche Prägung des Quartiers eingegriffen wird.

Verkehrliche Anbindung und innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Neubergstraße und die Scheffelstraße bleibt bestehen. Die innere Erschließung wird durch bestehende Zufahrten, Stellplatzanlagen inkl. der erforderlichen Feuerwehzufahrt sichergestellt. Lediglich kleine Anpassungen des ruhenden Verkehrs sollen vorgenommen werden. Das Parkraumkonzept unter Berücksichtigung der Feuerwehzufahrt wurde vom Architekturbüro Kosel in enger Abstimmung mit der Stadt Würzburg unter maximalem Erhalt der vorhandenen Freiflächen ausgearbeitet (siehe Abbildung 8).

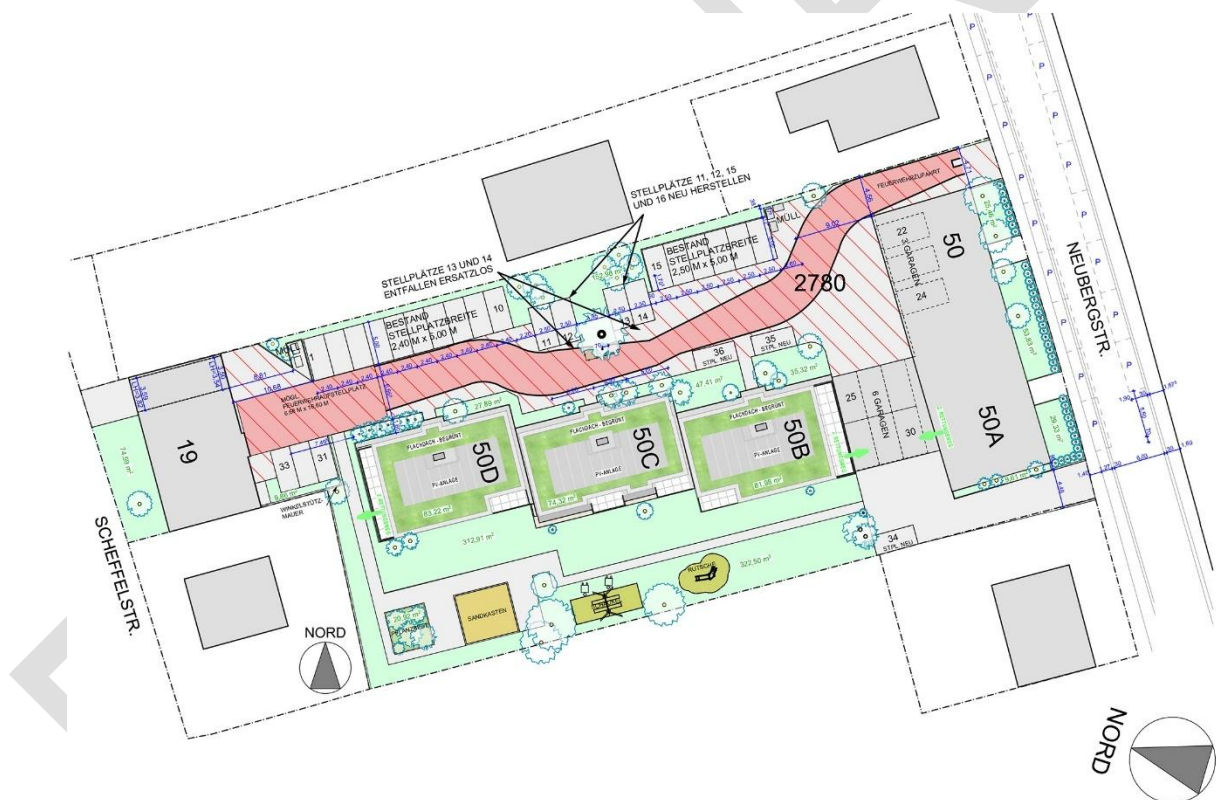


Abbildung 8: Neuordnung der Stellplätze und Flächen für die Feuerwehr innerhalb des Plangebiets
(Quelle: Darstellung Architekturbüro Kosel, 26.08.2026)

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen gesichert und erfolgt unverändert über das städtische Versorgungsnetz.

Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie bisher über das vorhandene Mischwassersystem in der Neubergstraße und der

Scheffelstraße. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen sind für die Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist über das bestehende öffentliche Leitungsnetz sichergestellt. Ein Ausbau der Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen und ist gesichert. Die zukünftige Energieversorgung des Plangebiets soll maßgeblich über erneuerbare Energien erfolgen. Dabei soll die vorhandene Stromversorgung durch regenerativ erzeugten Strom aus Photovoltaikanlagen ergänzt werden.

Energieversorgung

Die Wärmeversorgung der bestehenden Gebäude erfolgt derzeit über Nachtspeicheröfen. Im Zuge der geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist vorgesehen, die Wärmeversorgung schrittweise auf ein alternatives, nach Möglichkeit regeneratives und effizientes Versorgungssystem umzustellen. Nach aktuellem Planungsstand wird eine zumindest teilweise strombasierte Wärmeversorgung angestrebt. Darüber hinaus leisten die geplante extensive Begrünung der bisher unbegrünten Flachdächer sowie die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden Neubergstraße 50 b–d einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zur nachhaltigen Energieversorgung. Die Dachbegrünungen wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima aus und erhöhen die Regenwasserrückhaltung, was sich wiederum positiv auf eine klimaangepasste Gebäudegestaltung auswirkt.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an die bestehenden Telekommunikationsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten ist sichergestellt.

Freiflächen

Das Freiflächenkonzept sieht vor, die gebäudeflankierenden Grünflächen, markanten Vorgartenbereiche und stellplatzgliedernden Baum- und Strauchflächen größtenteils zu erhalten und durch Ergänzungspflanzungen aufzuwerten. An einer Stelle muss, angrenzend zu den bestehenden Parkplatzflächen, aufgrund der Feuerwehr-Aufstellfläche Bestandsgrün zurückgenommen werden. Aufgrund ihrer hohen Bedeutung als wohnungsnah und stadtbezirksprägende private Grün- und Spielflächen werden sowohl die südlich gelegene Freifläche parallel zu den Gebäuden 50 b-d sowie die Vorgartenbereiche in ihrer Ausprägung erhalten und durch weitere Pflanzgebote sowie zusätzliche Kinderspielgeräte aufgewertet. Die Begrünung der Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung trägt zusätzlich dazu bei, ökologische Retentionsflächen mit Bedeutung für die Klimaanpassung sowie das Mikroklima auf dem Grundstück zu schaffen. Auf diese Weise wird erreicht, dass die Erholungs- und Klimafunktion dieser wohnungsnahen Freiflächen durch zusätzliche Maßnahmen aufrechterhalten wird und diese als bedeutsame begrünte Innenhofflächen sowie ortsbildprägende Vorgärten gesichert werden.

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 St. Bruno-Werk eG (Wohnungsgenossenschaft im Bistum 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
- Durchführung der vereinbarten Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen
- 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 der bestehenden Bäume während der Bauzeit sowie Nachweis der Begrünungsmaßnahmen und deren Anwuchserfolgs
- Verpflichtung zur Nutzung von Sonnenenergie
- Festlegung eines Energie- und Baustandards
- Übernahme der Planungskosten

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Immissionen (menschliche Gesundheit) - Schall

Beschreibung der Bestandssituation

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den östlich gelegenen Verkehrswegen mit der Bahntrasse Würzburg – Lauda und Würzburg – Treuchtlingen sowie dem überörtlich bedeutsamen Mittleren Ring (Bundesstraße B19) wirken Verkehrslärmimmissionen in Form von Straßen- und Schienenverkehrslärm von Osten auf das Plangebiet ein. Insbesondere in der Nacht ist der Schienenverkehrsweg durch Güterverkehr belastet.

Zur Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine Geräuschimmissionsprognose (Berichts-Nr. 25499_SIS_02), Stand: 10.07.2025, von der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG erarbeitet (siehe Anlage 2), die die Auswirkungen durch Verkehrslärm der umliegenden Verkehrswege (Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche) auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes untersuchte. Dabei erfolgte eine Verkehrslärmermittlung nach Schall 03 und RLS-19 sowie die Beurteilung der Geräuschsituation nach DIN 18005. Außerdem wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a [dB(A)] nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 ermittelt.

Mangels im Umfeld vorhandener gewerblicher Nutzungen war eine Untersuchung von Lärmeinwirkungen nach TA Lärm nicht angezeigt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen wurde ein Schallschutzkonzept gegen Verkehrslärm entwickelt, mit dessen Umsetzung eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen und zu erwartenden Schallimmissionen gegeben ist. Die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist durch Verkehrsgeräusche der B 19 sowie der östlich verlaufenden Bahnstrecke, insbesondere in der Nacht, vorbelastet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tagsüber überwiegend eingehalten; lediglich an der Ostfassade der Neubergstraße 50a treten tags Überschreitungen bis 61 dB(A) im Bereich der geplanten Aufstockung auf. Nachts werden die Orientierungswerte hingegen insbesondere an den östlichen, nördlichen und südlichen Fassaden der Gebäude Neubergstraße 50a, 50b und 50c deutlich überschritten. Im Bereich der Neubergstraße 50a werden dabei vereinzelt Pegel erreicht, die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung dem gesundheitskritischen bzw. an der Schwelle zum gesundheitsgefährdenden Bereich zuzuordnen sind (≥ 60 dB(A)).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet die Ausarbeitung eines Schallschutzkonzepts erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Bereiche, in denen die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschritten wird. Das Schallschutzkonzept verfolgt die folgenden Ziele

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

Nachdem es sich überwiegend um ein bestehendes Siedlungsgebiet handelt, für das Nachverdichtungsmöglichkeiten insbesondere durch Aufstockungen geschaffen werden sollen, sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Erdwällen oder Schallschutzwänden sowie die Realisierung abschirmender Bebauung aufgrund der örtlichen Situation nicht umsetzbar. Eine weitere mögliche Maßnahme ist die Ausweisung eines weniger schutzbedürftigen Gebiets.

- 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 Lage innerhalb eines bestehenden Wohngebiets 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 Plangebiets 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 ergibt sich bei den ermittelten Beurteilungspegeln die Notwendigkeit, an der Ostfassade des Gebäudes Neubergstraße 50a bei Überschreitungen des Beurteilungspegels von 60 dB(A) Maßnahmen für geschützte Außenwohnbereiche vorzusehen.

6.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung der Bestandssituation

Aufgrund der dichten Bebauung in der Umgebung und innerstädtischen Lage des Plangebietes ist überwiegend mit synanthropen Arten zu rechnen, die stark an menschliche Siedlungsbereiche angepasst und gebunden sind. Insbesondere sind hier verschiedene Vogelarten und Kleinsäuger (Mäuse, Igel, Eichhörnchen) zu erwarten. Um das Vorhandensein von nach § 44BNatSchG streng geschützten Tierarten zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Diese wurde für das Plangebiet vom Büro FloraFaunaManagement saP mit Stand 12.08.2025, erarbeitet. Die Prüfung ermittelt, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt werden.

Alle Gebäude im Planungsgebiet weisen Bauteile auf, die eine Nutzung durch Gebäudebrüter oder Fledermäuse ermöglichen könnten. Vereinzelt sind minimale Einflugmöglichkeiten erkennbar.

Die im Planungsbereich vorhandenen Laubbäume und Baumgruppen weisen keine Habitatstrukturen für Fledermäuse oder dauerhafte Niststätten auf. Die Habitateignung für Zauneidechsen wurde als gering eingestuft.

Sonstige Tierarten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt nur eine begrenzte Habitatausstattung mit einer Rasenfläche, einem Sandkasten, einem Gemüsebeet und lediglich mittelalten Laubholzbäumen ohne spezifische Habitatstrukturen vor, die daher keine Lebensräume für andere nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Säugetierarten bietet. Das Vorkommen nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützter Tierarten folgender Tiergruppen kann ausgeschlossen werden: Reptilien, Amphibien, Käfer, Libellen, Tagfalter und Nachtfalter, Weichtiere, Fische.

Baumbestand

Auf der Nordseite der Gebäude 50 b-d, den Flächen vor den Hauseingängen und im Bereich der Parkplätze finden sich überwiegend Feld-Ahorne, eine Eibe sowie eine stattliche Birke und mehrere Ziersträucher.

Birke	Betula pendula	StU 129 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 43 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 74 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 65 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 55 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 93 cm
Eibe	Taxus baccata	StU 28 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 80 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 87 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 35 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 93 cm
Mehrere strauchartige Obstgehölze		

Auf der Südseite der Gebäude 50 b-d, innerhalb der Rasen-, Garten- und Kinderspielflächen des Grundstücks stehen vier Feld-Ahorne und eine Kirsche in der Grünfläche.

Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 210 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 70 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 150 cm
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 58 cm
Kirsche	Prunus spec.	StU 85 cm

Im Westen, an der Ecke zum Grundstück Fl.Nr. 2782/1, steht ein Wacholder StU 50 cm. In den Vorgartenbereichen parallel zur Neubergstraße und Scheffelstraße stehen Großsträucher und mehrere Rosenstöcke auf überwiegend Rasenflächen.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Im Geltungsbereich wurden weder an Bäumen noch an den untersuchten Gebäuden Hinweise auf Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten festgestellt. Unabhängig davon wird jedoch der Baumbestand in den Freiflächen bis auf den Wacholder erhalten und steht damit weiterhin den synanthropen Tierarten als Lebensraum zur Verfügung.

An den Dachböden und Flachdächern bestehen zwar potenzielle Quartierstrukturen für Vögel- und Fledermausarten, diese stellen aufgrund der regelmäßigen Nutzung bzw. baulichen Gegebenheiten jedoch kein attraktives Habitat dar. Eine Nutzung durch Einzeltiere kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch einen geplanten Dachabbau außerhalb der Brutzeit und ökologische Baubegleitung kann sichergestellt werden, dass sich keine gebäudebrütenden Vogelarten ansiedeln bzw. zu Schaden kommen. Zur Sicherstellung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag entsprechende Verpflichtungen mit dem Vorhabenträger vereinbart. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt.

6.3 Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung)

Beschreibung der Bestandssituation

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) im Sinne einer vorrangigen Nutzung von Flächen im Innenbereich gegenüber der Entwicklung bisher unerschlossener Flächen im Außenbereich. Das Planungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und die bestehenden privaten Stellplatzanlagen nutzungstypisch versiegelt.

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 Baumassen aus, wobei Freiräume meist vegetationsfrei und mit eingeschränkter Belüftung sind. Das Überwärmungsrisiko ist erhöht. Das Planungsgebiet wird nicht von einer Luftleitbahn überströmt; diese befindet sich weiter westlich in Richtung Main.



Abbildung 9: Auszug Klimafunktionskartierung Stadt Würzburg 2018 (Lage des Plangebietes schwarz umrandet) – ohne Maßstab (Quelle: Stadt Würzburg; Hintergrund © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Folgende Maßnahmen der Klimaanpassung werden ergriffen:

- Energetische Sanierung des Gebäudebestands mit neuer Wärmeversorgung
- Erhalt der nicht überbauten Flächen
- Extensive Begrünung der Flachdächer mit kombinierter Solarnutzung und Regenwasserretention
- Solaranlagen im Bereich der Neubergstr. 50 sowie der Scheffelstr. 19
- Erhalt der Vorgartenzone als prägendes städtebauliches Element entlang der Neubergstr. 50

Da sich das Vorhaben in einem bereits durch „moderate Überwärmung“ vorbelasteten Bereich befindet, sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die thermische Belastungssituation zu erwarten. Trotz der baulichen Verdichtung mit zukünftig fünfgeschossigen Wohngebäuden ist aufgrund der klimaangepassten Planung mit Dachbegrünung, von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie des Erhalts der bestehenden Freiflächen von keiner Verschlechterung der lokalen Klimasituation auszugehen.

Durch städtebaulich grünordnerische Maßnahmen, wie die Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher, die Umsetzung von Dachbegrünung als Retentionsflächen können lokale Klimapuffer geschaffen und mögliche negative Effekte der Bebauung reduziert werden. Negative Auswirkungen der gegenständlichen Planung sind in Bezug auf das Schutzgut Klima somit nicht zu erwarten.

6.4 Luft / Durchlüftung

Beschreibung der Bestandssituation

Gemäß der Karte „Klimatische Bedeutung von Kaltluftentstehungsgebieten und -abflüssen für den Siedlungsraum der Stadt Würzburg“ aus der Klimaanalyse Stadt Würzburg

(Burghardt und Partner Ingenieure, Kassel) wird das Plangebiet von der Kategorie „Tal- / Überströmungslage“ tangiert. Dabei handelt es sich um talnahe Siedlungsräume, die durch Kaltluft überströmt werden, ohne dass innerhalb dieses Bereichs eigenständige Kaltluftabflüsse ausgebildet sind. Das Plangebiet selbst liegt jedoch knapp außerhalb.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich Kaltluftentstehung und -transport ergeben sich keine spezifischen Planungsempfehlungen.

6.5 Wasser

Beschreibung der Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete sowie keine oberirdischen Gewässer (vgl. BayernAtlas, LfU Bayern, 2022). Das nächstgelegene Gewässer ist der Main. Das Plangebiet liegt jedoch deutlich außerhalb der nach § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist daher nicht gegeben.

Gemäß der Starkregengefahrenkarten des LfU Bayern befinden sich im Plangebiet keine potenziellen Fließwege oder Sammelbereiche für Niederschlagswasser. Das Vorhaben führt zudem zu keiner weiteren erheblichen Flächenversiegelung, sodass keine zusätzliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts und keine Verschärfung des Oberflächenabflusses zu erwarten ist (§ 55 Abs. 2 WHG).

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Zur Sicherung einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung werden die Grundsätze der dezentralen Rückhaltung und Versickerung berücksichtigt. Durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Erhalt der begrünten Freiflächen, Schaffung von Dachbegrünung) wird eine möglichst hohe Niederschlagsrückhaltung erzielt, wodurch der Grundsatz der schadlosen Ableitung sowie die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes eingehalten werden.

6.6 Boden / Fläche

Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Dementsprechend ist ein Großteil der Flächen versiegelt, anthropogen stark belastet und weist keine natürlichen Bodenfunktionen auf.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Das Planungsziel verfolgt eine verträgliche Nachverdichtung durch Aufstockung, womit keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden verbunden sind. Mit der Aufstockung der bestehenden Gebäude um jeweils ein Geschoss ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme gewährleistet.

6.7 Landschaft

Beschreibung der Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und ist im Wesentlichen durch eine Wohnnutzung geprägt. Die privaten Freiflächen im Plangebiet weisen eine Durchmischung von Wegeflächen, Stellplätzen, Rasen- und Spielflächen auf. Die vorhandenen Grünstrukturen mit ihrem Bestand an Bäumen und Sträuchern bleiben überwiegend erhalten. Lediglich im Zuge der Neuordnung der Stellplatzflächen ist eine geringfügige Anpassung durch die Verlagerung einzelner

Strauchpflanzungen erforderlich. Die gemäß städtischer Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume und Gehölzgruppen sind von der Verlagerung nicht betroffen.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Neuordnung der Freiflächen ergeben sich nur geringfügige Veränderungen. Der Vegetationsbestand wird weitestgehend gesichert, sodass die Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet bleibt. Die Funktionsfähigkeit der bestehenden Grünflächen wird weiterhin sichergestellt, während zugleich die ortsbildprägende Vegetationsstruktur sowie die vorhandene Biodiversität erhalten bleiben.

6.8 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz /

Beschreibung der Bestandssituation

Sowohl im Planungsgebiet als auch im direkten städtebaulichen Umfeld sind keine Denkmäler vorhanden. Hinweise über Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Weitere Kenntnisse über sonstige Kultur- und Sachgüter im Bereich des Plangebiets liegen nicht vor.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung lässt keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, insbesondere den Denkmalschutz, erwarten.

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: „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung VEP 07.3 ‚Wohnbebauung Neubergstraße 50‘ in 97072 Würzburg“ von FloraFaunaManagement, Rimpf, vom 12.08.2025.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens sowie die Bewertung der Auswirkungen der Planung sind in Anlage 1 sowie Kapitel 6.2 wiedergegeben.

7.2 Immissionsschutz

Schall

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde folgendes Fachgutachten erstellt: „Geräuschimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Aufstockung Wohnbebauung Neubergstraße 50‘ der Stadt Würzburg“ von rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, vom 10.07.2025.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens sowie die Bewertung der Auswirkungen der Planung sind in Anlage 2 sowie Kapitel 6.1 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 23.07.2026 mit der Bitte um Rückmeldung bis spätestens 28.08.2026 in die Erarbeitung des Planentwurfs eingebunden. Grundlage für die stadtinterne Abstimmung war der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Vorhabenpläne in der Fassung vom 23.07.2026 mit Begründung sowie einer Geräuschimmissionsprognose und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Folgende Dienststellen bekundeten Einverständnis mit der Planung:

- FA Stadtumbau und -gestaltung
- Entwässerungsbetrieb

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:

FB Tiefbau und Verkehrswesen

Die Erschließung des Vorhabens erfolge über öffentliche Verkehrsflächen, die bereits hergestellt sind, weshalb diese beizubehalten seien. Grundsätzlich werde die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens für die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche empfohlen. Es sei sicherzustellen, dass jegliche Eingriffe oder Schäden in angrenzende vorhandene Verkehrsanlagen auf Kosten des Bauherrn wiederhergestellt werden.

Das Oberflächenwasser dürfe nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugeführt werden. Für die Baustelleneinrichtung müsse das Baugrundstück selbst genutzt werden.

Aufgrund einer eventuell notwendigen Feuerwehranfahrtszone auf öffentlicher Verkehrsfläche sei ggf. eine Anpassung öffentlicher Stellplätze in der Neubergstraße erforderlich.

Behandlung der FA Bauleitplanung

Die Wiederherstellung und Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen nach Abschluss der Bauarbeiten obliegt dem Vorhabenträger. Die Vorgaben des Fachbereichs Tiefbau und Verkehrswesen werden mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Entwässerungsbetrieb - Kanalherstellungsbeiträge

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

Behandlung der FA Bauleitplanung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Sinne einer verträglichen städtebaulichen Nachverdichtung für das vom Vorhabenträger verfolgte Planungskonzept festgesetzt.

Aufgrund folgender Stellungnahmen von städtischen Dienststellen wurden der Planentwurf und die Begründung im Folgenden weiter ausgearbeitet

Amt für Zivil- und Brandschutz

Das Amt für Zivil- und Brandschutz habe keine Einwände, wenn folgende Anforderungen eingehalten werden:

- Zur Sicherstellung der Feuerwehruzufahrt müsse der vorhandene Carport im Zufahrtsbereich von der Neubergstraße entfernt werden.
- Die Fläche vor den Garagen zwischen den Gebäuden Neubergstraße 50a und 50 b sei als Feuerwehrebewegungsfläche zu sichern.
- Um die Anleiterbarkeit des Balkons der Wohnung 13 im Gebäude Schaffelstraße sicherzustellen, seien die beiden Bepflanzungen am Stellplatz 33 nicht möglich.
- Sicherstellung und Ausweisung aller freien und befahrbaren Flächen auf dem Grundstück als Feuerwehrfläche. Parken sei lediglich innerhalb der gekennzeichneten Flächen möglich.

Behandlung der FA Bauleitplanung

Der Lageplan mit Darstellung der Feuerwehrlflächen wurde entsprechend den Anforderungen des Amts für Zivil- und Brandschutz angepasst (siehe Kap. 5.2, Abbildung 8). Der Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

FA Bauaufsicht

Die FA Bauaufsicht hat den Entwurf des Vorhabens nach den Prüfinhalten des vereinfachten Verfahrens beurteilt und folgende bauordnungsrechtliche Belange angemerkt:

- Anforderungen an Aufenthaltsräume
- Feststellung der Gebäudeklasse
- Anmerkung in Bezug auf die Bauvorlagenverordnung
- Anmerkungen zum Stellplatznachweis des baulichen Bestandes und dass für Aufstockungen gem. der städtischen Stellplatzsatzung keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen seien.
- Gemäß Satzung und Bebauungsplan bestehe kein Erfordernis für einen Spielplatz.
- Für den Bestand seien keine Abstandsflächenpläne vorhanden. Die Abstandsflächen seien gem. den Anforderungen des Art. 6 BayBO einzuzeichnen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass keine Abstandsflächen anfallen, wenn an Grundstücksgrenzen gebaut werden darf bzw. muss.
- Der Brandschutz sei im bauaufsichtlichen Verfahren nach Wunsch des Bauherrn behördlich oder über einen Externen zu prüfen.
- Hinweis auf Art. 48 BayBO zur Barrierefreiheit
- Hinweis auf Soll-Vorschrift hinsichtlich Solaranlagen auf Wohngebäuden
- Feststellung, dass keine Einzel- und / oder Baudenkmäler von dem Vorhaben tangiert seien.

Behandlung der FA Bauleitplanung

Die Anmerkungen zum bauordnungsrechtlichen Prüfprogramm werden zur Kenntnis genommen; diese sind planungsrechtlich nicht relevant. Der vorliegende Bebauungsplan bestimmt nicht, dass aufgrund einer geschlossenen oder abweichenden Bauweise an Grundstücksgrenzen gebaut werden darf oder muss. Aufgrund der Bestandssituation, die den Maßgaben der BayBO bereits entgegensteht, sowie der avisierten Nachverdichtung durch Aufstockung wurden individuelle, auf die örtliche Situation bezogene abweichende Festsetzungen in Bezug auf die Abstandsflächen vorgenommen, die dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (siehe Kap. 9.5).

FA Immissions- und Abfallrecht

Die FA Immissions- und Abfallrecht stellt fest, dass die Verkehrslärmimmissionen an den Ost- und Südfassaden im Plangebiet in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zum Teil deutlich überschritten seien. Aufgrund dessen seien passive Lärmschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso wird angemerkt, dass selbst die Werte der 16. BImSchV sowie die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung (67 dB(A) tags / 57 dB(A) nachts) nicht überall eingehalten seien, weshalb seitens des staatlichen Immissionsschutzes erhebliche Bedenken bestünden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Schallschutzfestsetzungen nicht vom staatlichen Immissionsschutz im Bauantragsverfahren geprüft werde.

In Bezug auf den Gewerbelärm wird auf einen bestehenden Gewerbebetrieb auf dem angrenzenden Grundstück Neubergstraße 48 hingewiesen, der im Gutachten keine Berücksichtigung finde. Liefer- und Kundenverkehr des Elektroinstallationsbetrieb seien zu berücksichtigen.

Behandlung der FA Bauleitplanung

Auf Grundlage der Ergebnisse der Geräuschimmissionsprognose der rw bauphysik ingenieursgesellschaft mbH & Co. KG aus Schwäbisch Hall vom 10.07.2025 (siehe Anlage 2), die Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für das Vorhabengrundstück feststellt, wurde ein Schallschutzkonzept gegen Verkehrslärm entwickelt. Mit Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden (siehe Kap. 6.1 und 9.7).

Der auf dem angrenzenden Grundstück Neubergstraße 48 ansässige Gewerbebetrieb befindet sich bauplanungsrechtlich in einem seit 1965 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, demnach muss dieser Betrieb die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionen einhalten und darf gem. den Vorgaben des § 4 BauNVO gar nicht störend sein..

Stabsstelle Klima & Nachhaltigkeit

Die Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit begehrt Ergänzungen in der Begründung zu den Themen Klimaanpassung und Energieversorgung und unterbreitet diesbezüglich alternative Formulierungsvorschläge. Des Weiteren werde um die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Fassadenbegrünung gebeten. Die Mindestgröße der Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 11. März 2021 sei im Durchführungsvertrag verbindlich festzuschreiben.

Behandlung der FA Bauleitplanung

Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen wurden in die Begründung überwiegend eingearbeitet. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses vom Stadtrat vom 11. März 2021 zur Herstellung von Anlagen und Nutzung der Sonnenenergie erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die textlichen Festsetzungen wurden unter Ziffer 3.9.2.5 um Vorgaben für die Umsetzung von Fassadenbegrünungen ergänzt.

FA Bauplanungsrecht und Planvollzug

Folgende Korrekturen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vorgebracht:

- a) Einzelne zum Erhalt festgesetzte Bäume innerhalb der Baugrenze, wobei die Stamm- und Kronenbereiche laut textlicher Festsetzung Nr. 3.9.4 von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, widersprechen der grundsätzlichen Bebaubarkeit von Baufeldern.
- b) Die bislang getroffene Festsetzung zu den Dachneigungen sei uneindeutig, als dass nicht klar aus dieser hervorgehe, ob im Innern des Grundstücks lediglich Flachdächer zulässig seien.

Folgende Hinweise zu den Vorhabenplänen wurden mitgeteilt:

- c) Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen in den Grundrissen sowie im Freiflächenplan darstellen, gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Bäume farblich kennzeichnen
- d) festgesetzte Gebäudehöhe wird durch Gebäude Nr. 50b überschritten
- e) Gauben von Scheffelstr. 19 entsprechen nicht den Festsetzungen hins. Breite (> 2 m) und Höhe
- f) Der prozentuale Flächenanteil durch Dachaufbauten etc. (lt. Ziffer 4.1.2 max. 30 % der BGF des darunter befindlichen Geschosses) sollte ermittelt werden und möglichst im Dachaufsichtsplan textlich dargestellt werden

Behandlung der FA Bauleitplanung

Zu a) Aus städtebaulichen Gründen ist im Plangebiet langfristig eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich als Alternative zur bestehenden Bebauung vertretbar. Aus diesem Grund und um zukünftig auf weitere Neuordnungsansätze flexibel reagieren zu können, wurde die Baugrenze abweichend von der Bestandsbebauung als größeres Baufenster festgesetzt. Gleichzeitig werden zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume innerhalb der Baugrenze oder direkt an diese angrenzend als erhaltenswert eingestuft. Grundsätzlich sollte deshalb ein städtebauliches Konzept gewählt werden, dass den Erhalt des Baumes einschließt.

Das vom Vorhabenträger verfolgte Vorhaben sieht die Aufstockung der bestehenden Gebäude und die Neuordnung der Freiflächen vor. In Bezug auf diese Planung wird der Erhalt der Bäume berücksichtigt. Insbesondere wird damit die zwischen den Stellplätzen vorhandene mächtige Birke als markanter Einzelbaum gewürdigt. Langfristig ist jedoch davon auszugehen, dass die Birke mit ihren Eigenschaften als Flachwurzler und einer geringen Hitzetoleranz eher eine sehr eingeschränkte Eignung für eine nachhaltige, vitale Entwicklung haben wird. Ihr Standort ist bereits heute durch die Situierung innerhalb von versiegelten Freianlagen (Stellplatzflächen) für einen gesunden Wuchs mit vitalem Kronenaufbau nur stark eingeschränkt geeignet. Sollte der Baum in Zukunft nicht erhalten werden können, ist dieser gem. den Vorgaben der Baumschutzverordnung zu ersetzen.

Zu b) Die textliche Festsetzung der Dachform wurde korrigiert und eindeutig formuliert, als dass im Blockinneren aus städtebaulichen Gründen eine höhenmäßige Staffelung zwischen der höheren Blockrandbebauung mit Sattel- oder Walmdächern und den zurückversetzten Flachdächern im Blockinnenbereich verfolgt wird. Dadurch wird auch die Grundlage für die geplante Dachbegrünung in Kombination mit einer PV-Anlage geschaffen.

Zu c) Die Vorhabenpläne wurden um die folgenden Informationen ergänzt, um den Informationsgehalt zu vervollständigen:

- Der Freiflächenplan wurde um die festgesetzte Baugrenze und die gemäß Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte ergänzt.
- Die Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen und im Freiflächenplan entbehrlich.

Zu d) Die Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe wurde korrigiert.

Zu e) Die textliche Festsetzung zur Ausgestaltung der Gauben wurden den Wünschen des Vorhabenträgers angepasst.

Zu f) Die Einhaltung und der Nachweis der im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzungen obliegt dem Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren.

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine innerstädtische, bereits bebaute Fläche in einem verträglichen Maße nachverdichtet. Die Bedarfe und städtebaulichen Ziele, die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus den 1960er Jahren noch enthalten sind, bieten keine zeitgemäße, hinreichende Entwicklungsperspektive für das Vorhaben und die hiermit verfolgten städtebaulichen Ziele. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, Würzburg als vielfältigen Wohnstandort in der Region zu stärken, wird das Plangebiet – in Anlehnung an die bisherige Festsetzung – als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Um Nutzungskonflikten mit den vorhandenen Wohnnutzungen vorzubeugen, werden die allgemein zulässige Nutzungen - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke - gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, da diese sowohl aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit wie Krankenhäuser, Kurheime, Rehabilitationseinrichtungen, etc. sowie aufgrund ihrer erhöhten Besucherfrequenz innerhalb des durch Wohnnutzung geprägten Gebiets für nicht verträglich erachtet werden.

Nicht zulässig sind im Weiteren die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (insbesondere Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Diese Nutzungen entsprechen weder dem angestrebten Gebietscharakter noch sind sie bisher im Plangebiet vorhanden. Zudem würden sie die bestehende städtebauliche Struktur sowie das qualitativ hochwertige Wohnumfeld beeinträchtigen. Der Bedarf an Tankstellen ist durch bestehende Angebote im näheren Umfeld, insbesondere entlang der Randersackerer Straße, bereits gedeckt. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes im Stadtgebiet werden Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen ausgeschlossen. Mit der Festsetzung wird einer Zweckentfremdung von Wohnraum entgegengewirkt.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grundfläche von 1.400 m² begrenzt, so dass eine sinnvolle Innenentwicklung in Anlehnung an den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) gem. §17 BauNVO ermöglicht wird (1.400 m² / 4.142 m² = 0,34 < 0,4) und gleichzeitig wertvolle Freiflächen geschont werden. Die Festsetzung bezieht sich auf das gesamte Planungsgebiet.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der max. zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 ist erforderlich, da trotz einer kompakten Bauweise zusätzliche versiegelte Flächen für die avisierte Nutzung erforderlich werden. Durch die vorhandenen Stellplatzanlagen sowie die Anforderungen an den Brandschutz durch die Lage im Blockinneren (Feuerwehrrangfahrtszonen) ist der gesetzlich mögliche Rahmen für eine Überschreitung der GRZ um 50 von 100 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO vorliegend nicht ausreichend.

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977, die keine bauplanungsrechtliche Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrads vorgab. Durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans müssen deshalb zukünftig mindestens 25% des Baugebiets unversiegelt bleiben, gärtnerisch angelegt und begrünt werden.

Damit ergeben sich zukünftig in Bezug auf die rechtlichen Vorgaben deutliche Verbesserungen des möglichen Versiegelungsgrads.

Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von max. 1,4 überschreitet zwar den Orientierungswert für die GFZ für allgemeine Wohngebiete (WA) gem. §17 BauNVO, ermöglicht aber die Umsetzung einer qualifizierten und verträglichen städtebaulichen Dichte durch Aufstockung und somit Schonung von Grund und Boden.

Nachdem die umliegenden Baugrundstücke nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit seinen Änderungen aus den 1960er und 1980er Jahren zu beurteilen ist, der gem. § 20 Abs. 2 BauNVO die Einrechnung von Flächen für Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und Umfassungswände grundsätzlich zur Geschossflächenzahl vorgibt, 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.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche dagegen unberücksichtigt, um in Gebäude integrierte Stellplätze und Garagen, die Freiflächen schonen, zu privilegieren.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann die Umsetzung des Vorhabens ermöglicht und zugleich die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Prägung und Dichte des Umfelds gesichert werden.

Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung mit der bestehenden Umgebung zu gewährleisten, werden max. zulässige Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. In Verbindung mit den übrigen getroffenen Festsetzungen zu Baugrenzen, maximaler Grundfläche sowie Geschossflächenzahl bestimmen diese die maximale Gebäudekubatur. Die Höhen werden in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt, um einen eindeutigen Höhenbezug sicherzustellen.

Die Definition der Bezugspunkte sichert eine eindeutige Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhen.

Die Festsetzungen dienen dazu, überdimensionierte Gebäude zu vermeiden sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu wahren.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Um städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wird für das allgemeine Wohngebiet die überbaubare Grundstücksfläche durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen sichern sowohl die avisierte Weiterentwicklung der Bestandsbebauung als auch eine gewisse Flexibilität, sollte in Zukunft ein anderes Planungskonzept verfolgt werden. Darüber hinaus wird weiterhin die städtebaulich gewünschte, straßenbegleitende Bebauung entlang der Neuberg- und Scheffelstraße gesichert.

Die Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,30 m, dient der Verbesserung der Wohnqualität und der Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse. Damit soll eine flexible Anordnung von Balkonen ermöglicht werden, so dass gleichzeitig die städtebaulichen Grenzen für die Hauptbaukörper erweitert werden. Balkone sind für eine angemessene Freiraumnutzung der Wohnungen von wesentlicher Bedeutung.

Die Begrenzung der Überschreitung auf 1,30 m stellt sicher, dass die städtebauliche Ordnung sowie die durch die Baugrenzen definierte Grundstruktur der Bebauung gewahrt

bleiben. Gleichzeitig wird eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vermieden.

Durch die Verknüpfung mit den abweichend festgesetzten Abstandsflächen wird zudem gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse weiterhin eingehalten werden.

9.5 Tiefe der Abstandsflächen

Der Stadtbezirk Sanderau ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage durch eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte gekennzeichnet. Der städtebauliche Gesamtcharakter wird von Blockstrukturen aus Gebäuden mit überwiegend vier- und fünfgeschossigen zumeist Walmdachgebäuden bestimmt. Das Plangebiet bildet dabei den städtebaulichen Abschluss dieser Geschosswohnungsbauten. Die entlang des Florawegs anliegenden Gebäude sowie die östlich der Neubergstraße situierten Einzelgebäude weisen überwiegend zwei bis zwei Geschosse auf.

Typisch für die Sanderau ist ebenso, dass keine geschlossenen Blockränder, sondern durch die geringen Abstände zwischen den Gebäuden dennoch klare Raumkanten zum öffentlichen Raum und somit durchgängige Baufluchten ausgebildet werden.

Durch die städtebaulich gewünschte Aufstockung können gem. den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung die seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden in der Neuberg- und Scheffelstraße nicht eingehalten werden. Zudem ist das Gebäude Scheffelstraße 19 bereits im Bestand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen grenzständig errichtet, obwohl keine geschlossene Bauweise in dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt war.

Die Festsetzung zur Verkürzung der Abstandsflächen entlang der Neubergstraße und der Scheffelstraße nach Norden und Süden, dient der städtebaulichen Zielsetzung, eine straßenbegleitende und räumlich gefasste Bebauung zu ermöglichen sowie eine geordnete Nachverdichtung im innerstädtischen Zusammenhang sicherzustellen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen sowie die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen wird die bauliche Entwicklung eindeutig begrenzt und städtebaulich verträglich gesteuert. Die verkürzten Abstandsflächen ermöglichen eine flächensparende und angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Da ausschließlich entlang der Neubergstraße und der Scheffelstraße nach Norden und Süden verkürzte Abstandsflächen gelten und im Weiteren eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, jedoch mindestens 3 m, festgesetzt ist, kann eine unzulässige Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.

Die zulässige Überlagerung von Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebietes ist außerdem städtebaulich vertretbar, wenn eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume weiterhin gewährleistet bleibt, wenn betroffene Aufenthaltsräume zusätzlich zu einer Gebäudeseite orientiert sind, an der die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Bayerischen Bauordnung (BayBO) eingehalten sind. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass bei Vorliegen einer Überlagerung von Abstandsflächen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Trotz der abweichend festgesetzten Abstandsflächentiefen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Wohnungen auf den südlich angrenzenden Grundstücken Scheffelstraße 21 und Neubergstraße 52 sowie auf dem nördlich gelegenen Grundstück Neubergstraße 48 verfügen entweder über keine Aufenthaltsräume, oder über keine Fenster von Aufenthaltsräumen zu den betroffenen Seiten oder über Aufenthaltsräume, die zusätzlich mit Fenstern zu einer Gebäudeseite orientiert sind, an der keine von den Regelungen der BayBO abweichenden Abstandsflächen vorliegen.

Innerhalb des Plangebiets sind bei dem beidseits grenzständigen Gebäude Scheffelstraße 19 keine Fenster angeordnet, da jeweils Brandwände ohne Öffnungen ausgebildet sind. Bei dem Gebäude Neubergstraße 50 und 50a sind zu den benachbarten

Grundstücken nur Aufenthaltsräume in der geplanten Aufstockung betroffen. Bei diesen ist jedoch durch die angrenzende niedrigere Bebauung immer ein Lichteinfallswinkel von 45° gewährleistet.

Trotz der von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zu den seitlichen Grundstücksflächen bei der straßenbegleitenden Bebauung abweichend geregelten Abstandsflächen sind sowohl im Plangebiet selbst als auch auf den angrenzenden Grundstücken die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt.

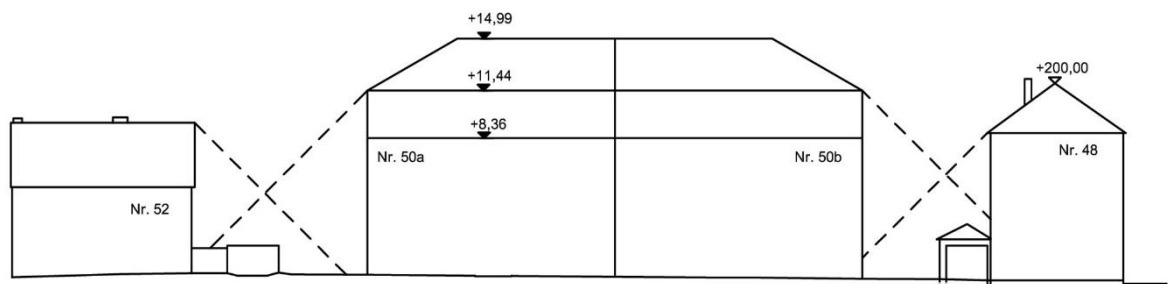


Abbildung 10: Darstellung der Lichteinfallswinkel (45°) für die Gebäude Neubergstraße 48, 50, 50a und 52 – ohne Maßstab (Quelle: Stadt Würzburg)

9.6 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da von ihnen regelmäßig nur eine untergeordnete städtebauliche Wirkung ausgeht. Gleichzeitig wird hierdurch eine bedarfsgerechte und flexible Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht.

Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen werden hingegen auf die überbaubaren Flächen beschränkt, um eine unerwünschte bauliche Verdichtung und Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden. Gleichzeitig werden diese jedoch dadurch privilegiert, als dass deren Geschossfläche nicht in die GFZ einzurechnen ist, sofern sie in Hauptanlagen integriert werden und damit Freiflächen schonen (siehe Kapitel 8.3 „Maß der baulichen Nutzung – Geschossflächenzahl“).

Kleinere Nebenanlagen wie Spielgeräte, Sitzbänke und Fahrradbügel sind außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig, da sie der Nutzung und Aufenthaltsqualität der Freiflächen dienen und städtebaulich untergeordnet sind. Zudem soll die bedarfsgerechte Ausgestaltung der von den Bewohnern genutzten Freiflächen nicht unnötig eingeschränkt werden.

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

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) 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.

Das gegenständliche Plangebiet liegt im Siedlungsgefüge des innenstadtnahen Stadtbezirks Sanderau und ist durch bestehende Verkehrswege – insbesondere die Bahntrasse Würzburg – Treuchtlingen / Würzburg – Lauda sowie den motorisierten Individualverkehr der überörtlichen Verkehrsfläche Mittlerer Ring (Bundesstraße B 19) – vorbelastet. Am Tag können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Plangebiet bis auf die Ostfassade des Gebäudes Neubergstraße 50 und 50a eingehalten werden. In der Nacht hingegen werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A), insbesondere durch die Nähe zum Schienenweg, an fast allen Fassaden im Plangebiet zum Teil deutlich überschritten. 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 in städtebaulich integrierter Lage und in eine vorhandene Wohnnutzung eingebettet befindet, das durch eine Aufstockung der Gebäude um jeweils ein Geschoss moderat nachverdichtet werden soll, bestehen aufgrund der von der Stadt Würzburg konsequent verfolgten städtebaulichen Prämisse Innen- vor Außenentwicklung gewichtige städtebauliche Gründe, an dieser Stelle zukünftig eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

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.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in dem durch Wohnnutzung vorgeprägten Quartier in der südlichen Sanderau städtebaulich nicht gewünscht und nicht zu realisieren. Aktive architektonische Maßnahmen, die an den hauptbetroffenen Fassaden keine schutzbedürftigen Räume vorsehen, sind soweit möglich entwurflich vorzusehen. Gleichzeitig sind darüber hinaus auch passive Maßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile, Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen in Räumen mit Schlaffunktion sowie der Schutz der Außenwohnbereich) erforderlich.

Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM V1)

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 schutzwürdigen Räume, insbesondere der Fenster, Wände, Dächer, etc..

Der durch Festsetzung hergestellte Bezug des maßgeblichen Außenlärmpegels zu dem Zeitpunkt der Zulässigkeit des Bauvorhabens (durch Nachweis), sichert eine Flexibilität im Umgang mit den Anforderungen an den Schallschutz z.B. für den Fall möglicher Neuerungen von technischen Regeln.

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

Für die am Tag genutzten Räume, wie z.B. Wohnzimmer, Esszimmer und Wohnküche ist eine kurzzeitige Stoßlüftung bei geöffnetem Fenster auch an den Fassaden möglich und schalltechnisch verträglich, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Im Planungsgebiet werden tags die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bis einschließlich des zweiten Obergeschosses mit Ausnahme der Ost- und Südfassade des Gebäudes Neubergstraße 50 und 50a sowie bis einschließlich des dritten Obergeschosses die Orientierungswerte tags für Mischgebiete von 60 dB(A) an allen Fassaden eingehalten. Ebenso verhält es sich im Bereich der Aufstockungen bis auf die Ost- und teilweise die Südfassade des Gebäudes Neubergstraße 50 und 50a, bei dem die Orientierungswerte tags für Mischgebiete um 1 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete und Urbane Gebiete von tags 64 dB(A), in denen Wohnen regelmäßig zulässig ist, werden jedoch eingehalten, weshalb am Tag für Aufenthaltsräume in Wohnungen keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich 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.

Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM V3)

An den Außenwänden der Fassaden der Gebäude Neubergstraße 50, 50a und 50 b wird ab den zweiten Obergeschossen in der Nacht der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) um bis zu 10 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) um bis zu 6 dB(A) überschritten. An der Ostfassade der Neubergstraße 50 und 50a wird mit 60 dB(A) sogar die Schwelle zur Gesundheitsgefahr erreicht.

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 öffnenden, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen, da die Maßnahme dem Schutz vor Verkehrslärm und nicht vor Anlagenlärm dient.

Weil für den zu schützenden Raum zugleich die Nennlüftung nach DIN 1946-6:2019-12 auch bei geschlossenem Zustand der baulichen Schallschutzmaßnahme gewährleistet sein muss, wird sichergestellt, dass Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit zusätzlich zu schallgedämmten Lüftungen notwendig sind.

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.

Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM V4)

Außenwohnbereiche sind nur am Tag schutzbedürftig. In diesem Zeitraum (6 bis 22 Uhr) wird an der Ost- und teilweise der Südfassade des Gebäudes Neubergstraße 50 und 50a der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) überschritten.

Hinsichtlich der zumutbaren Geräuschbelastung auf Außenwohnbereichen gibt es keine zwingenden Vorgaben. Daher orientiert sich die Stadt Würzburg am Urteil BVerwG 4 A 1075.04 vom 16.03.2006 zum Flughafen Schönefeld. In dieser Entscheidung hat das BVerwG einen Beurteilungspegel von 62 dB(A) als für die Nutzung von Außenwohnbereichen zumutbar definiert. Der Beurteilungspegel auf einem Balkon oder einer Terrasse in einer Entfernung von ca. 2 m vor der Gebäudefassade von 62 dB(A) entspricht aufgrund der Reflexionen an der Hauswand einem Beurteilungspegel unmittelbar an der Fassade von 60 dB(A).

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind deshalb an den Fassaden, an denen am Tag ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) überschritten wird, Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn diese mit einer umseitigen Verglasung oder einer

Kombination von Glaselementen mit sonstigen Materialien ausgestattet sind. Damit kann die nötige Ruhe für die der Erholung dienenden Außenflächen einer Wohnung hergestellt werden.

Die Umschließung darf aus öffnenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Um die Pegelminderung aufgrund der Eigenabschirmung der künftigen Bebauung im Plangebiet berücksichtigen zu können, kann bei entsprechendem Nachweis, dass am Tag der Beurteilungspegel des Verkehrslärms den Wert von 60 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 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. Der durch Festsetzung hergestellte Bezug des maßgeblichen Außenlärmpegels zu dem Zeitpunkt der Zulässigkeit des Bauvorhabens sowie zu den zu diesem Zeitpunkt herrschenden Schallausbreitungsverhältnissen (durch Nachweis), sichert die Berücksichtigung aktuell nicht prognostizierbarer Veränderungen und damit eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse. Die ausschließliche Berücksichtigung von durch die Nutzer nicht veränderbaren baulichen Maßnahmen gewährleistet die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen auch im Falle eines falschen Nutzerverhaltens und dient damit dem Schutz der künftigen Mieter bzw. Nutzer. 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 und SM V4 dürfen auch öffnenbare, verschiebbare oder faltbaren Schallschutzelemente, wie z. B. verschiebbare Loggienverglasung, berücksichtigt werden.

9.8 Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

9.8.1 Begrünung der Baugrundstücke

Zu begrünende Flächenanteile

Die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen sichern einen hohen Anteil zusammenhängender, vegetationsgeprägter Freiräume und tragen zu einer qualitätsvollen Durchgrünung des Plangebiets bei. Das Mindestmaß an nicht versiegelten, begrüneten Flächen ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (0,75). Hierdurch ist ein Grünflächenanteil von min. 25 % der Grundstücksfläche gesichert, was vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage angemessen ist und im Hinblick auf die Mindestvorgaben gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Verbesserung darstellt.

Die wasserdurchlässige Gestaltung unterstützt dabei ein naturnahes Erscheinungsbild. Zudem soll ein Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Verbesserung des Lokalklimas sowie zur optisch ansprechenden Gestaltung der Flächen für das direkte Wohnumfeld geleistet werden.

Begrünung der Vorgärten

Für Vorgärten gelten über die Anforderungen an zu begrünende Flächenanteile hinaus weitergehende Festsetzungen, die der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums und der Schaffung eines einheitlichen, durchgrüneten Übergangs zwischen öffentlichem und privatem Raum dienen. Die Begrenzung versiegelter Flächen gewährleistet eine

angemessene Gewichtung der Grünflächen. Die Vorgaben zur Bepflanzung sichern attraktive Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und Stauden.

Des Weiteren sind aufgrund des hohen Nutzungsdrucks auf den Grundstücken und der ökologischen Vernetzungsfunktionen von Grünräumen für Flora und Fauna, insbesondere in dicht bebauten Gebieten, der Erhalt, die Sicherung, Förderung und Fortentwicklung der privaten Vorgärten als prägende städtebauliche Elemente von immanenter Bedeutung für ein qualitätsvolles Stadtbild.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Südlich und westlich der Gebäude Neubergstraße 50b, 50c und 50d sind gem. zeichnerischer Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Kinderspielgeräte und Sitzbänke können in die Fläche integriert werden, um eine hohe Nutzungsqualität für die Bewohner zu sichern und die Grün- und Freiflächen erlebbar zu gestalten. Versiegelungen durch Wege werden zugleich begrenzt, so dass ein zusammenhängender grüner Charakter der Fläche gewährleistet ist und ein ansprechendes Wohnumfeld gesichert wird.

9.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als sowohl raumwirksame Begrünung als auch angemessene Verschattung der Freiflächen sind mindestens acht Bäume zweiter Wuchsordnung und zwei Bäume dritter Wuchsordnung zu pflanzen. Die Vorgaben zur Anzahl von Baumpflanzungen in Verbindung mit der Wuchsordnung stellen eine ausreichende Durchgrünung mit strukturgebenden Gehölzen sicher, welche geeignet sind, das Stadtbild nachhaltig zu prägen.

Die Baumpflanzungen werden durch die Anpflanzung von Sträuchern und Stauden ergänzt, um eine differenzierte Vegetationsstruktur zu fördern und die gestalterische Vielfalt der Freiflächen zu erhöhen.

Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf dem Grundstück erfolgt ohne Standortbindung, um einen Handlungsspielraum für die Gestaltung der Freianlagen einzuräumen. Die Festsetzung der dreizehn vorhandenen, zu erhaltenden Bäume unterstreicht die ortsbildprägende Funktion von bestehendem Stadtgrün und trägt dazu bei, dass ökologisch wertvolle Strukturelemente im Stadtbild erhalten bleiben. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

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

Begrünung von befestigten Flächen

Die Vitalität und Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen hängen wesentlich von der Größe der bodenoffenen Baumscheiben sowie von der Qualität und dem Volumen des durchwurzelbaren Raums ab. Diese spezifischen Standortanforderungen spielen für eine nachhaltige Entwicklung und Funktion der Bäume eine wichtige Rolle. Offene Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 6 m² ermöglichen die Zufuhr von Wasser, Luft und Nährstoffen. Ergänzend dazu gewährleistet ein Pflanzgrubenvolumen von mindestens 20 m³ für Bäume II. Wuchsordnung sowie 14 m³ für Bäume III. Wuchsordnung mit geeignetem durchwurzelbarem Substrat optimale Bedingungen für das Wurzelwachstum und die langfristige Standfestigkeit. Mit den Anforderungen an Pflanzgruben (Größe der Baumscheibe und Mindestvolumen der Pflanzgrube) für Bäume im Bereich von befestigten Flächen wird nicht nur die dauerhafte Vitalität der zu pflanzenden Bäume sichergestellt, sondern auch deren Fähigkeit, langfristig wichtige ökologische und klimatische Funktionen im urbanen Raum zu erfüllen.

Dachbegrünung (extensiv)

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern baulicher Anlagen (bis zu 10° Dachneigung) tragen zur zusätzlichen Durchgrünung des Plangebiets bei, wirken positiv auf die Artenvielfalt und auf das Lokalklima sowie verbessern die gestalterische Einbindung der Baukörper, insbesondere in der Fernwirkung. Durch die Anforderung der Substratschichtdicke von mind. 10 cm auf Dachflächen wird sowohl die Grundlage für eine klimaresiliente Dachbegrünung geschaffen als auch anfallendes Niederschlagswasser vor Ort pflanzenverfügbar gespeichert. Neben dem Beitrag zum verzögerten Abfluss des Niederschlagswasser und dem damit verbundenen positiven Effekt auf das Kleinklima (u. a. Verminderung des Überwärmungspotenzials) wird die Biodiversität an Flora und Fauna auf den künstlich geschaffenen Vegetationsstandorten gefördert.

Die Kombinierbarkeit mit Solaranlagen ermöglicht eine funktionale und gestalterisch verträgliche Mehrfachnutzung der Dachflächen, da sich hierbei gegenseitig begünstigende Eigenschaften einstellen. Eine klimatisch kühlende Dachbegrünung wirkt sich positiv auf den Wirkungsgrad von bspw. PV-Anlagen aus. Für die Dachbegrünung hat der modulbedingte Schattenwurf Auswirkungen auf die Standorteigenschaften, so dass ein umfangreicheres Lebensraummosaik auf den Dachflächen entstehen kann.

Fassadenbegrünung

Die Begrünung an Fassaden im innerstädtischen Bereich hat einen positiven Einfluss auf das Mikroklima (erhöhte Verdunstungskälte, verminderter Hitzestau) im dicht bebauten Siedlungsgebiet. Durch den Bedeckungsgrad der Wandoberfläche mit Blätterbewuchs wird zudem die Wärmeregulation der Gebäude unterstützt, die Lärmbelastung am Gebäude reduziert sowie die Filtration von Luftschadstoffen wie z.B. Schwefeldioxid, Ozon und Feinstaub in der Gebäudeumgebung gefördert. Fassadenbegrünung setzt zudem farbliche Akzente im Stadtbild und bildet wichtige Ersatzlebensräume für eine Reihe von Tierarten (Busch- und Baumbrüter, Insekten, Fledermäuse). Um eine solch funktionsfähige Fassadenbegrünung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan Mindestvorgaben für die Ausgestaltung der Pflanzflächen fest.

9.8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie aus klimatologischen Gründen sind die vorhandenen Gehölze in ihrer Vitalität auf Dauer im Plangebiet zu erhalten. Insbesondere die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume unterliegen dem Erhaltungsgebot.

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

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Wege, nicht befahrbare Erschließungsflächen, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze dient der Minimierung der Bodenversiegelung und dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser am Ort des Anfalls wird die Grundwasserneubildung gefördert und der Oberflächenabfluss reduziert. Gleichzeitig werden die Kanalisation und die Vorfluter bei Starkregenereignissen entlastet.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Fallschutzmaterialien auf Kinderspielflächen trägt ebenfalls zur Verringerung des Versiegelungsgrades bei und unterstützt die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus werden die Bodenfunktionen als Lebensraum für Bodenorganismen erhalten und die kleinklimatischen Verhältnisse positiv beeinflusst.

Die Festsetzungen leisten damit einen Beitrag zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie zur Sicherung eines naturnahen Wasserhaushalts innerhalb des Plangebiets.

Die Festsetzung sockelloser und für bodengebundene Tierarten durchlässiger Einfriedungen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Vernetzungsfunktion innerhalb des Siedlungsraums. Insbesondere für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien stellen geschlossene Einfriedungen und Mauersockel häufig Wanderungsbarrieren dar, die zu einer Zerschneidung von Lebensräumen führen können. 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.

9.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch 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 gilt derzeit der Bebauungsplan „Südl. Sanderau“ – Sanderau 01 für das Gebiet südlich der Arndtstraße zwischen der Bahnlinie Würzburg – Ansbach und dem Main aus dem Jahr 1965. In einer Bebauungsplanänderung mit Veröffentlichung am 16.03.1988 wurde bestimmt, dass die Baunutzungsverordnung 1977 zur Anwendung gelangt.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück mit der Flurnummer 2780 als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet fest. Eine Grundflächenzahl wird nicht explizit festgesetzt, weshalb gemäß § 17 BauNVO 1977 in Allgemeinen Wohngebieten das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) aus der Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse abgeleitet wurde. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 werden 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 bislang aufgrund der anzuwendenden BauNVO 1977 nicht abschließend begrenzt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert hingegen im Sinne der BauNVO 2017/2023 für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet jeweils eine GRZ und feste Baufenster, sodass abschließend ein maximaler Versiegelungsgrad innerhalb des Baugrundstücks definiert ist. Durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans müssen deshalb zukünftig mindestens 25% des Baugebiets unversiegelt bleiben, gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Gegenüber den derzeit geltenden planungsrechtlichen Vorschriften des wirksamen Bebauungsplans reduziert sich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bauplanungsrechtlich zulässige Versiegelung im Plangebiet.

9.10 Örtliche Bauvorschriften

9.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und -gestaltung

Durch die Festsetzung traufständiger Sattel- und Walmdächer mit definierten Dachneigungen zu den öffentlichen Straßenflächen wird eine ruhige und harmonische Dachlandschaft gewährleistet, die sich am Bestand orientiert. Gleichzeitig ermöglichen Flachdächer in dem Quartiersinnenbereich sowie Flachdächer bei untergeordneten baulichen Anlagen eine zeitgemäße und funktionale Ergänzung. Gleichzeitig wird damit die Begrünung von Flachdächern in Kombination mit Solaranlagen im Sinne der grünordnerischen Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung befördert.

Technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden zugelassen, jedoch in ihrer Anordnung und Ausgestaltung so begrenzt, dass sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Die Vorgaben zu Dachgauben und Dacheinschnitten gewährleisten eine maßstäbliche und einheitliche Gliederung der Dachflächen. Die Beschränkungen hinsichtlich Größe, Anordnung und Anzahl sichern eine ruhige Dachansicht, insbesondere im straßenseitigen Bereich. Das nähere städtebauliche Umfeld weist weitestgehend noch intakte Dachflächen mit überwiegend kleinen Einzelgauben auf. Deshalb sind Gauben als Einzelgauben und gestalterisch in Abstimmung mit dem Hauptdach auszuführen. Gauben und Dacheinschnitte werden in ihrer Größe beschränkt, um keine gestalterischen Ausnahmen im Vergleich zur Umgebungsbebauung zu generieren. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Außenwohnbereichen sind lediglich auf der straßenabgewandten Seite zulässig, um eine möglichst harmonische Dachgestaltung von der Straße aus zu erreichen.

Aufgrund der vorherrschenden Dachformen der Gauben in der Umgebung werden auch im Planungsbereich Sattel-, Walm-, Schlepp- oder Flachdachgauben ermöglicht.

Für Flachdächer stellen die Festsetzungen zu Attiken und technischen Aufbauten sicher, dass auch hier ein geordnetes Erscheinungsbild gewahrt bleibt und die Aufbauten gegenüber der Fassade zurücktreten.

Fassadengestaltung

Die Festsetzung dient der Sicherung eines einheitlichen und gestalterisch abgestimmten Erscheinungsbildes von Haupt- und Nebengebäuden im Plangebiet.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen der Grundstücke dienen der Abgrenzung privater Flächen vom öffentlichen Raum und dem Schutz der Privatsphäre zwischen Baugrundstücken. Aus gestalterischen Gründen wird die Materialität, die Höhe und die Art der Einfriedung bestimmt, die sich dabei an der Gestaltung der Einfriedungen der Umgebungsbebauung orientiert. Um eine aufgelockerte Gestaltung ohne absolute Trennwirkung zu erzielen, sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Die Festsetzung sichert damit ein offenes und durchgrüntes Erscheinungsbild im Plangebiet.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen stellt eine angemessene Maßstäblichkeit sicher und unterstützt eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung der Grundstücksgrenzen.

10 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet: 4.145 m²

11 Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und von Wohnbebauung geprägt. Die vorgesehene Aufstockung der Gebäude trägt zur flächensparenden Nachverdichtung und zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Stadt Würzburg bei. Dabei wird diese verträglich in das städtebauliche Umfeld integriert. Das Planungsgebiet befindet sich im Übergang von vier- bis fünfgeschossigen, verdichteten Geschosswohnungsbauten zu einer kleinteiliger werdenden zweigeschossigen Bebauungsstruktur mit Stadtvillen.

Durch die Aufstockung werden bereits in Anspruch genommene Flächen in städtebaulich integrierter Lage entsprechend der umgebenden Bebauung in einem verträglichen Maße nachverdichtet, um dem öffentlichen Daseinsvorsorgeauftrag nachzukommen, dringend benötigten neuen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Mit dem Vorhaben entsteht ein harmonischer Übergang zwischen den angrenzenden Quartieren.

Trotz der von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zu den seitlichen Grundstücksflächen bei der straßenbegleitenden Bebauung abweichend geregelten Abstandsflächen werden sowohl im Plangebiet selbst als auch auf den angrenzenden Grundstücken die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auf den angrenzenden Grundstücken sind zu den abweichend geregelten Grundstücksgrenzen entweder keine Aufenthaltsräume mit Fenstern ausgerichtet oder die betreffenden Aufenthaltsräume verfügen zusätzlich über ein anderes Fenster, vor dem die gesetzlich geregelten Abstandsflächen eingehalten werden können. Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund des Brandschutzes bei dem beidseits grenzständigen Gebäude Scheffelstraße 19 keine Fenster angeordnet und bei dem Gebäude Neubergstraße 50 und 50a nur Aufenthaltsräume in der geplanten Aufstockung betroffen. Bei diesen ist jedoch durch die angrenzende niedrigere Bebauung immer ein Lichteinfallswinkel von 45° gewährleistet.

Die Planung leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung und stärkt die Wohnfunktion des Stadtteils. Durch die gezielte Nachverdichtung werden zusätzliche, innenstadtnahe Wohnungen geschaffen, die den Anforderungen an zeitgemäßes und gesundes Wohnen entsprechen und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen. Die städtebauliche Struktur wird dabei behutsam weiterentwickelt, ohne den Charakter des Gebiets zu verändern.

Durch die integrierte Lage im Stadtbezirk Sanderau besteht eine sehr gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen (Schulen) sowie eine gute medizinische Versorgung. Das Plangebiet ist in rund 420 m Entfernung gut an den ÖPNV (Straßenbahn, Haltestelle Arndtstraße) angebunden. Über die Randersackerer Straße, Virchow- und Sanderstraße besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit sowohl der Würzburger Innenstadt als auch der nahe gelegenen Lebensmittelversorger in der Sanderau (tegut Virchowstraße, EDEKA Eichendorffstraße und EDEKA Randersackerer Straße). Die Radachse 5 entlang des Mains am Theodor-Heuss-Damm und Ludwigkai bindet über die Arndtstraße sowie die Neuberg- bzw. Scheffelstraße an das Plangebiet an und verbindet dieses mit der Würzburger Innenstadt sowie die südlich an Würzburg angrenzenden Gemeinden.

Aufgrund der direkten Nähe zur Bahntrasse Würzburg – Treuchtlingen / Würzburg – Lauda sowie den Mittleren Ring (Bundesstraße B19) wirken Verkehrslärmimmissionen in Form von Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet ein. Gleichzeitig befinden sich im direkten Umfeld des Geltungsbereichs schutzbedürftige Nutzungen, die im Rahmen einer schalltechnischen Prüfung der planbedingten Schallimmissionen zu berücksichtigen sind. Zur Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage 2).

Auf Grundlage dieser Berechnungen und Ergebnisse wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt, mit dessen Umsetzung eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen und zu erwartenden Schallimmissionen gegeben ist und sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können (siehe Kapitel 6.1 sowie Anlage 2).

Das Plangebiet ist bereits zu rund 70% im Bestand versiegelt, umfasst aber Freibereiche für die Anwohner sowie 17 Bäume, wovon 13 unter die Baumschutzverordnung der Stadt Würzburg fallen. Diese werden aufgrund ihrer Vitalität und ihrer das Wohnumfeld positiv beeinflussenden Eigenschaften zum Erhalt festgesetzt.

Die Freiflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden durch das Vorhaben qualifiziert und durch Pflanzungen ergänzt. Im Zuge dessen werden sämtliche nicht für Wege oder Nebenanlagen benötigten Flächenanteile begrünt. Dabei werden neben Rasenflächen auch Strauch- und Staudenpflanzungen vorgesehen. Flachdächer erhalten eine Dachbegrünung. Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Durchgrünung des Plangebietes im Sinne der Klimaanpassung und der Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität. Zudem werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert.

Auf Basis einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1 und Kap. 6.2) ist nicht damit zu rechnen, dass streng geschützte oder besonders geschützte Arten vorhanden sind bzw. durch die geplanten Aufstockungen der vorhandenen Gebäude gefährdet werden. Mit dem Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist deshalb nicht zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits durch „moderate Überwärmung“ vorbelasteten Gebiet. Aufgrund des Planungsziels mittels Aufstockungen neuen Wohnraum zu generieren, erfolgen in diesem Zuge keine zusätzlichen Flächenversiegelungen, weshalb keine erheblichen Auswirkungen auf die thermische Belastungssituation durch das Vorhaben zu erwarten sind. Vielmehr werden durch die grünordnerischen Festsetzungen kleinklimatische Gunsträume geschaffen und negative Auswirkungen der geplanten Bebauung verringert (siehe Kapitel 6.3).

Gemäß der Klimafunktionskarte wird das Plangebiet nicht von einer Luftleitbahn überströmt. Daher sind vor dem Hintergrund der Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes keine Planungsempfehlungen für dieses Gebiet abzuleiten und keine Auswirkungen zu erwarten (siehe Kapitel 6.4).

Das Gebiet soll möglichst klimafreundlich mit der benötigten Energie und Wärme versorgt werden. Zur Förderung regenerativer Energien sind auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Durch die Planung sind weder Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete noch Oberflächengewässer betroffen. Somit ergeben sich hinsichtlich des Schutzguts Wasser keine negativen Auswirkungen.

Durch die vorhandene Versiegelung der Böden ist der Oberflächenwasserabfluss bereits eingeschränkt. Durch die geplante Aufstockung werden keine weiteren nennenswerten Flächen zusätzlich versiegelt.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen, wie die Begrünung von flach geneigten Dächern und der nicht überbauten Grundstücksflächen, die Sicherung der Vorgartenzonen, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge befestigter Flächen sowie Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, festgesetzt, die einen Beitrag zu einer angepassten Regenwasserbewirtschaftung leisten. Die konkrete technische Ausgestaltung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und Entwässerungsgesuchs erstellt.

Das Vorhabengrundstück ist bereits zu großen Anteilen (rund 70 %) versiegelt und anthropogen überformt. Durch die avisierte Nachverdichtung durch Aufstockungen werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, weshalb die gegenständliche Planung dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entspricht, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) inkl. zulässiger Überschreitung wird der Anteil versiegelter Flächen auf das nutzungsbedingte und zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Maß beschränkt. Die Planung ruft damit keine Verschlechterung des Schutzguts Boden hervor und nimmt ebenso keine zusätzlichen Flächen in Anspruch.

Den vorgenannten Aspekten wird ein höheres Gewicht beigemessen, als den durch die Planung ausgelösten Konflikten, etwa durch Schallimmissionen und abweichend bestimmte Abstandsflächen. Den betroffenen Belangen wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rechnung getragen. Die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz gewährleisten im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse. Ebenso sind trotz abweichend geregelter Abstandsflächen sowohl auf den benachbarten Grundstücken als auch im Plangebiet selbst, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Durch die verdichtete, aber dennoch verträgliche Bebauung werden stattdessen Flächenneuversiegelungen verhindert.

Insgesamt gehen mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen einher.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Kosten entstehen der Stadt Würzburg durch die Bauleitplanung nicht.

Würzburg, 24.09.2026
Stadt Würzburg

Gez.

Martin Heilig
Oberbürgermeister