

## Zusammenfassende Erklärung

### Stadt Würzburg

### 85. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche Universitäts-erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

#### Ziel der Aufstellung des Bauleitplans

Das insgesamt ca. 139 ha große Areal der ehemaligen Leighton Barracks der amerikanischen Streitkräfte soll in einen neuen Stadtteil Hubland umgewandelt werden.

Ein ca. 99,4 ha großes Gelände befindet sich in der Hand der Stadt Würzburg. Die verbleibende Fläche von ca. 39 ha Fläche im südlichen Teil wurde nach dem Abzug des Militärs 2008 und Übergabe an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) vom Freistaat Bayern als Erweiterungsfläche für die Universität erworben. Sie stellt zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen im Süden (Straße Am Galgenberg) den Umgriff der 85. Flächennutzungsplanänderung dar, mit der die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans (September 2014) vorbereitet wird.

Im Änderungsbereich entsteht eine Erweiterungsfläche für die Universität im Anschluss an den bestehenden Standort sowie eine zentrale Grünfläche (in Nord-Süd-Richtung) und Grünfugen (in Ost-West-Richtung) zur Vernetzung und inneren Durchgrünung mit dem neuen Stadtteil Hubland und zur Vernetzung mit der zukünftigen, nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche, die auf der ehemaligen Landebahn als „offene, multifunktionale Wiesenfläche mit Blick zur Festung Marienberg“ als Dauerparkanlage durch die Landesgartenschau GmbH hergestellt wird. Hier befindet sich das Sport-Aktiv-Band der Eschenallee mit verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Ballsport und Erholungsräume. Entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze soll die noch in Planung befindliche Straßenbahntrasse innerhalb einer als Ring angelegten Straße verlaufen.

Ausgehend vom nord-süd-gerichteten zentralen Grünen Band, welches den südlichen und den nördlichen Universitätscampus verbindet und langfristig gleichzeitig eine Achse zu den Lehnleiten nördlich des neuen Stadtteils schafft, verlaufen zwei Grünachsen von West nach Ost in Richtung Gerbrunn, welche das Universitätsbaufeld gliedern. Über die Grünachsen wird dem Vernetzungsgedanken Rechnung getragen und eine Anbindung der geplanten Universitätsgebäude an öffentliche und private Freiräume und Grünflächen des Stadtteil Hubland ermöglicht.

Östlich des Grünen Bands sieht die Rahmenplanung eine Rasterbebauung vor, die je nach Bedarf flexibel gestaltet werden kann. Die westliche Baufläche ist gemäß dem Konzept des Rahmenplans für eine bandartige Bebauung durch markante zentrale Universitätsgebäude (u.a. Bibliothek, Mensa) in Verlängerung der bestehenden Bebauung des südlichen Unicampus vorgesehen.

Übergangsweise wurde ein Teil der vorhandenen Gebäude saniert und wird derzeit als Universitätsgebäude genutzt.

Die Sonderbaufläche Universität sichert einerseits die bestehende Nutzung, ermöglicht jedoch auch die Umsetzung eines schlüssigen städtebaulichen Konzepts laut Rahmenplanung und damit der Aufwertung des Gesamtareals Campus Hubland Nord als Aufenthaltsort. Der hohe Durchgrünungsgrad sowie eine hohe Aufenthaltsqualität

durch gliedernde Grünstrukturen und Freiräume werden mit der Umsetzung der Rahmenplanung langfristig sichergestellt.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich der 85. Flächennutzungsplan-Änderung 28,9 ha Sonderbauflächen und 0,4 ha Versorgungsflächen und Verkehrsflächen werden ca. 2,1 ha in Anspruch genommen. Die verbleibenden ca. 10,1 ha sind als private Grünflächen dargestellt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen gegenüber den bisher zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen ergeben sich aufgrund der bisher großflächigen und intensiven Nutzungen mit einem bereits hohen Versiegelungsgrad durch die geplanten Nutzungsänderungen nicht.

Langfristig gesichert, können diese somit ihre Funktionen insbesondere für das Landschafts- und Stadtbild, für den siedlungsklimatischen Ausgleich und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Erholungsraum dauerhaft erfüllen und durch Schaffung neuer Grünflächen und durchgängiger grüner Achsen in räumlicher Vernetzung in benachbarte Siedlungs- und Landschaftsräume im Stadtteil Frauenland, dem neuen Stadtteil Hubland und Gerbrunn hinein sogar steigern. Durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen wird zudem die Funktionsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushalts im Plangebiet aufgewertet bzw. wieder hergestellt.

Die vorgeschlagenen und auf den nachfolgenden Planungsebenen verbindlich festzusetzende Maßnahmen zur räumlichen Gliederung der Baufläche, zur Grünordnung und Freiraumgestaltung, zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Minimierung des Versiegelungsgrades dienen der Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen und tragen zu einem hohen städtebaulichen und ökologischen Standard am neuen Universitätscampus bei.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Schallimmissionsschutz in nachfolgenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren können Nutzungskonflikte vermieden und eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Gefährdungen der Nutzer des Gebiets durch Altlasten und Kampfmittel werden mit schrittweiser Baufeldfreigabe im Zuge der Nutzungsaufnahme und Maßnahmenumsetzung ausgeschlossen.

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen können voraussichtlich im räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert werden. Auf nachfolgender Planungsebene ist zu prüfen und zu konkretisieren, ob sich der überschlägig ermittelte Ausgleichflächenbedarf durch die geplanten Entsiegelungs- und Neugestaltungsmaßnahmen und die damit verbundene ökologische Aufwertung im Universitätscampus Hubland Nord selbst (Änderungsbereich der 85. Flächennutzungsplanänderung) bzw. innerhalb des lokalen Biotopverbunds durch planexterne Maßnahmen nachweisen lässt.

Zusammenfassend leistet die 85. Änderung des Flächennutzungsplans einen aus Umweltsicht positiv zu beurteilenden Beitrag zur Wiedernutzung von Konversionsflächen und trägt durch Flächenrecycling und die Konzentration notwendiger Nutzungen und Funktionen an einem geeigneten bereits vorbelasteten Standort zur Sicherung empfindlicherer und unbelasteter Räume an anderer Stelle im Stadtgebiet Würzburgs bei.

Mit der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten zivilen Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen fördert die Stadt Würzburg eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

### **Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Grundlegende Planungsalternativen wurden im Rahmen des ISEK (Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für den Bereich der potenziellen militärische Konversionsflächen; WEGNER Stadtplanung / arc.grün, 2008) für die ehemaligen amerikanischen Liegenschaften Leighton-Barracks, Lincoln-Housing-Area, US-Militärkrankenhaus und Faulenbergkaserne im Hinblick auf den Bedarf an Wohn-, Gewerbe und insbesondere Universitätsflächen und die jeweiligen Nutzungs- und räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Weiterhin wurden für das Areal der ehemaligen Leighton-Barracks Nutzungskonzepte und Freiraumszenarien entwickelt und Varianten zur Zonierung und räumlichen Zuordnung von verschiedener Nutzungen, Bauflächen und gliedernden Grünflächen betrachtet.

Die Ergebnisse lagen dem städtebaulichen Ideenwettbewerb zugrunde und wurden in den städtebaulichen Rahmenplan eingearbeitet; dieser dient als Basis für die Flächennutzungsplanänderung.

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl für die Universitätserweiterung, wie

- Nutzung von Baulandreserven
- Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft, funktionale und räumliche Verbindung mit bestehenden Siedlungsgebieten, Bündelung von Funktionen und Nutzungen von Synergien durch Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener Bauflächen
- Bündelung nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb bereits vorbelasteter Siedlungsräume und Siedlungsränder, die aufgrund ihrer Bestandssituation und der Vorbelastung gegenüber zusätzlicher Störwirkungen als wenig empfindlich einzustufen sind
- Verzicht von Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich zugunsten empfindlicher Landschaftsräume
- Lage außerhalb von Schutzgebieten und schutzwürdigen Landschaftsteilen wie weit einsehbaren un bebauten landschaftsbildprägenden Kuppen und Hanglagen mit Fernwirkung, keine Inanspruchnahme landschaftlicher Vorrang- und Vorbehaltsgebiet
- Integration in großräumige Grünvernetzung im Stadtgebiet
- räumliche Konzentration universitärer Einrichtungen im Stadtgebiet, Verbesserung der inneren universitären Vernetzung
- unmittelbare Nachbarschaft zum bestehenden Universitätscampus Hubland; kurze Wege, Nähe zu universitätsnahen Nutzungen und Forschungseinrichtungen
- keine Inanspruchnahme von Böden hoher Bodengüte
- keine anderweitige vorrangigen Belange

sind die dargestellten Sonderbauflächen für die Universitätserweiterung aus Umweltsicht, insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten, positiv zu bewerten:

- Nachnutzung von Konversionsflächen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Flächensparen)
- vorhandenes Straßen- und Erschließungsnetz
- teilweise geeigneter Gebäudebestand (Umnutzung statt Neubau)
- vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Umwidmung von bereits als Bauflächen dargestellten Flächen anstelle von Neuausweisung.

In Verbindung mit den Empfehlungen zur planerischen Optimierung auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplan- bzw. Genehmigungsverfahren können Beeinträchtigungen von Schutzfunktionen oder Schutzzielen der zu betrachtenden Umweltschutzgüter ausgeschlossen bzw. vermieden oder minimiert werden. Insofern sind die dargestellten Bauflächen innerhalb des Änderungsbereichs der 85. Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen als Planungslösung zu bewerten, die gegenüber anderen Planungsalternativen zu bevorzugen ist.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

#### *Anbauverbots- /Anbaubeschränkungszone/ Knoten K3*

Seitens des Bauamts wurde gebeten, die beiden Zonen entlang der Kreisstraße in die Plandarstellung aufzunehmen. Zudem wurde auch gebeten, die städtische Planung zum Knoten K3 zu überarbeiten und eine abgestimmte Fassung in die Darstellung des Bauleitplans aufzunehmen (Gemeinde Gerbrunn, Staatliches Bauamt Würzburg, FB Immobilienmanagement).

Da die genaue Planung für den Knotenpunkt derzeit noch nicht bekannt ist und aufgrund der Detaillierungsschärfe des Flächennutzungsplans eine Darstellung der Straßenplanung nicht zwingend notwendig ist, wird auf eine Darstellung verzichtet. Die Planung wird auf Bebauungsplanebene festgelegt. Auch die Darstellung der Anbauverbots- und -beschränkungszone ist auf Flächennutzungsplanebene nicht erforderlich. Eine Erläuterung über eine Abstimmung zur Verkehrsplanung insbesondere mit der Gemeinde Gerbrunn wird in der Begründung ergänzt.

#### *Straßenplanung*

Die von Tiefbauamt und Imby angeregte Überprüfung der Flächendarstellung insbesondere der Verkehrsflächen ist erfolgt. Aufgrund des Detaillierungsgrads des Flächennutzungsplans wird jedoch weiterhin auf eine Darstellung der konkreten Planung und der Böschungen verzichtet. Zeichnerisch werden auf Ebene des Flächennutzungsplans lediglich die übergeordneten Straßenzüge dargestellt; konkrete Planungen und Darstellungen werden im nachfolgenden Bebauungsplan geregelt. Die Darstellung des Erschließungsasts östlich des Telekomgrundstücks wird zurückgenommen, da es sich um eine private Erschließung der Universität handelt.

Die Darstellung der Straßenverkehrsflächen solle der Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend nicht parzellenscharf erfolgen, auch um einer Konkretisierung auf nachfolgender Genehmigungsebene nicht zu widersprechen. Der Anregung der Immobilien Freistaat Bayern wird gefolgt.

#### *Begrünung / Klima*

Der Bund Naturschutz merkt an, dass die vorgesehene Bebauung gegen über dem Bestand erheblich sei und der Versiegelungsgrad nicht wie behauptet, gegenüber der Bestandssituation vermindert werden würde. Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen und der Berechnung des Kompensationsbedarfs sei der tatsächliche Bestand als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen ist die gemäß Baurecht vorhandene Situation als Basis heranzuziehen. Auf Ebene des Flächennutzungsplan kann lediglich eine überschlägige Bilanzierung auf Basis der Bestandssituation (ISEK, arc.grün 2008)

und der zu erwartenden Bebauung erfolgen. Von einer Änderung der Beurteilung wird daher abgesehen. Eine Detaillierung, auch zu konkreten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt auf nachfolgender Bebauungsplanebene.

#### *Eingriffsbilanzierung*

Der Bund Naturschutz merkt an, dass der Umweltbericht neben der günstigen Beurteilung mehrfach auf die nachfolgenden Bebauungspläne verweist. Eine Reduzierung der Ausgleichsflächen durch Planungsempfehlungen und Festsetzungen, die auf Bebauungsplanebene umgesetzt werden sollen, sei –wie die Erfahrung in vergangenen Verfahren gezeigt hat- nicht realistisch. Diese Festlegungen werden erfahrungsgemäß häufig bei der Projektumsetzung „verwässert“.

Der Beurteilung der Schutzgüter und der Berechnung des Kompensationsbedarfs kann im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung lediglich der Detailschärfe des Flächennutzungsplans zugrunde gelegt werden. Ohne konkrete Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung kann der Kompensationsbedarf lediglich überschlägig ermittelt werden. Für die nachfolgende Planungsebene können Hinweise und Vorschläge zur Vermeidung und Minderung gegeben werden, die sich positiv auf den Kompensationsbedarf auswirken. Ob diese umgesetzt werden, ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Die angesetzten Kompensationsfaktoren liegen innerhalb der im Leitfaden angegebenen Spanne für Bauvorhaben mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A). Von einer günstigen Bewertung des Vorhabens im Zuge der Eingriffsermittlung kann demnach keine Rede sein.

#### *private Grünflächen / Erholungsfunktion*

Die Imby merkt an, dass es sich bei den im Bauleitplan dargestellten Grünflächen um private Freiflächen der

Universität handelt. Die Begründung und der Umweltbericht wären in diversen Punkten klarstellend zu überarbeiten. Die geplanten Wegeverbindungen sollen keine Funktion zur siedlungsgebundenen Erholung darstellen und nicht öffentlich zugänglich sein.

Der Anregung wird gefolgt; Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt und überarbeitet.

Würzburg, Stadt Würzburg 23.03.2017

gez.

Christian Schuchardt  
Oberbürgermeister