Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB

Stadt Würzburg / Bebauungsplan „Sondergebiet Multifunktionsarena Würzburg“ und Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Schweinfurter Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Dienstleistungszentrum Schweinfurter Straße“ (Altstadt 40) – Altstadt 42

und

95. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg – Planungsbezirk Altstadt

Ziel der Aufstellung der Bauleitpläne

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Multifunktionsarena“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Multifunktionsarena mit Parkhaus an einem gut erschlossenen und angebundenen innerstädtischen Standort geschaffen.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- das vorhandene Bauflächenpotenzial östlich des Studierendenwohnheims zu aktivieren
- das Gebiet städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln
- die Entwicklung/ Aufwertung der Pleichach sicherzustellen sowie die Erlebbarkeit des Gewässers zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,25 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet Veranstaltungshalle nach § 11 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 12.500 m² festgesetzt; dies entspricht einer GRZ von 0,75. Mit den getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wird innerhalb des Nutzungsbereiches für die Multifunktionsarena und das Parkhaus eine Bebauung mit einer maximalen Höhe von ca. 21 m mit Überschreitung bis zu 7 m, jeweils bezogen auf das bestehende Geländeniveau (181 m üNN), ermöglicht; westlich davon zwischen geplanter Multifunktionshalle und Grombühlbrücke ist eine max. Baukörperhöhe für den geplanten Ladehof von 11 m zulässig. Mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

Die private Grünfläche im Süden mit der Wasserfläche der Pleichach wird als Entwicklungsbereich Pleichach sowie Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hier sollen die in der Konzeptstudie „Gewässerentwicklung Pleichach“ zwischen Quellenbachparkhaus und Europastern vorgegebenen Ziele zur Verbesserung des ökologischen Zustands der Pleichach umgesetzt und weiterentwickelt werden. Bis auf auskragende Bauteile am nördlichen Rand des Korridors ist eine Überbauung unzulässig. Zur Erschließung des Areals wird der Erhalt bzw. die Errichtung von Brückenbauwerken mit einer Breite von insgesamt max. 30 m über die Pleichach ermöglicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg, in der Fassung der 85. Änderung vom 20.10.2017 stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanung als Fläche für Bahnanlagen dar, zukünftig soll im Bebauungsplan aber „Sondergebiet Veranstaltungshalle“ festgesetzt werden. Zudem soll die gemischte Baufläche südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung zu gewerblicher Baufläche geändert werden. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgt deshalb parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg – Planungsbezirk Altstadt, mit der Änderungsnummer 95.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Gebäudehöhen im Quartier südlich der Pleichach und an der Schweinfurter Straße sowie an der Höhe der Grombühlbrücke und fügt sich angemessen in die geplante städtebauliche Situation ein. Insgesamt trägt das Vorhaben zur Aufwertung einer innerstädtischen „Brache (ohne besondere Stadtbildqualität)“ bei, hin zu einem zeitgemäßen innerstädtischen Bereich; in unmittelbarer Nachbarschaft eines durch zeitgemäß ansprechende Bebauung gekennzeichneten Quartiers mit hoher gestalterischer Qualität.

Die mit der zusätzlich zulässigen Versiegelung und Überbauung verbundenen, nachteiligen Umweltauswirkungen werden, v.a. aufgrund der Vorbelastungen (unnatürliche Bodenverhältnisse mit bereits hohem Versiegelungs- und Verdichtungsgrad, Auffüllungen, geringer Lebensraumausstattung und Biotopqualität sowie hoher Nutzungsintensität mit hohem Störgrad) im Hinblick auf die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope, als gering bewertet. Für die planungsrelevanten Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie (hier Brutvögel und Reptilien) werden, in Verbindung mit den in der (planungsbegleitenden) Umweltbaubegleitung vorgesehenen Vermeidungs- und bauvorbereitenden Maßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Bahnhofsquellen“ weist eine besondere Empfindlichkeit bzw. Schutzbedürftigkeit auf und erstreckt sich in Verlängerung der Kohlenhofstraße nach Norden, in westlicher Richtung über das Plangebiet und die Gleisanlagen bis in den Stadtteil Grombühl.

Da die Eingriffe durch die geplanten Baukörper in den Untergrund auf die Bereiche oberhalb der Grundwassersperrschichten beschränkt sind, sind nachteilige Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet und die Trinkwasserversorgung sowie Beeinträchtigungen des Betriebs der Bahnhofsquellen, zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Erhebliche Störungen des Wohlbefindens der Menschen durch Lärm, in schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft, können durch die Festset-

zung von maximal zulässigen Emissionskontingenten für das Sondergebiet, einschließlich der richtungs- und gebietsabhängigen Zusatzkontingente, vermieden werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu Luftschadstoffimmissionen werden, an den maßgeblichen Gebäuden im Geltungsbereich und im Bereich der unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, im Jahresmittel eingehalten. Punktuelle Überschreitungen sind nicht auf das Planungsvorhaben zurückzuführen.

Mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von rund 0,47 ha, die die gestalterische und ökologische Aufwertung des innerstädtischen Gewässerabschnittes der Pleichach umfassen, werden nachteilige Umweltauswirkungen (bezogen auf die Schutzgüter Arten, Lebensräume, Wasser und Klima) innerhalb des Plangebiets kompensiert. Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich verbleiben keine nachhaltigen Umweltauswirkungen. Neben der Gewässerentwicklung trägt die Maßnahme zur Verbesserung der Erlebbarkeit des Gewässers und Integration in das Stadtbild sowie zur Steigerung der Attraktivität des zukünftigen Areals, durch zusätzlichen städtischen Freiraum zwischen Multifunktionsarena und der bestehenden Bebauung des „Novums“ südlich der Pleichach bei.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bietet sich die Wiedernutzbarmachung und bauliche Entwicklung der ehemals als Bahngelände genutzten und inzwischen brachliegenden Flächen an. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorgaben des BauGB und übergeordneter Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung, innerstädtische, bereits erschlossene Standorte vorrangig zu entwickeln und die Zersiedlung der Landschaft durch die Ausweisung neuer Baugebiete an anderer Stelle im Stadtgebiet zu vermeiden (Innenentwicklung).

Aufgrund der zentralen Lage und der günstigen fußläufigen Erreichbarkeit der nahegelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und des Hauptbahnhofes, ist der Standort für die Errichtung einer Multifunktionsarena mit Parkhaus geeignet. Die Schaffung von zusätzlichen Parkflächen in innerstädtischer Lage trägt der anhaltenden Nachfrage Rechnung.

Bis auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet der „Bahnhofsquellen“ und am Rand des Überschwemmungsgebietes der Pleichach, deren Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit Eingang in die Planung findet, sind Schutzgebiete und Schutzgegenstände nicht betroffen.

Standortalternativen an anderer Stelle im Stadtgebiet wurden aufgrund der grundsätzlichen Eignung des Standorts im Hinblick auf das Planungsziel und die geplanten Nutzungen nicht geprüft.

Mit der geplanten Sondergebietsnutzung und der damit einhergehenden Flächenversiegelung, werden gegenüber der bisherigen Nutzung die Risiken

hinsichtlich einer Verschmutzung des Grundwassers im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes „Bahnhofsquellen“ verringert.

Die baulichen und gestalterischen Festsetzungen wurden im Verlauf der Entwurfsbearbeitung aus umweltfachlicher Sicht optimiert und negative Umweltauswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Wasser und Stadtbild, unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche, durch Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung und den Vorgaben zur ökologischen Gestaltung der Pleichach gemindert:

- flächeneffiziente Bauweise durch hohe bauliche Dichte, mehrgeschossige Überlagerung notwendiger Erschließungsflächen und Nebennutzungen sowie mehrgeschossiges Parkhaus statt großflächiger Parkplatz
- angemessene städtebauliche Einbindung in Höhe und Lage, bahnparallele Anordnung der Baukörper, kein zusätzliches weiteres Hineinragen in klima-relevante Durchlüftungsbahnen
- lärmabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung für siedlungsnahe Freiräume, Grünflächen des Pleichachkorridors und schutzbedürftige Nutzungen südlich der Pleichach
- Auflagen und Schutzvorkehrungen zum Trinkwasserschutz
- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der Bauflächen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität in Verbindung zur Pleichach
- Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenen Gewässerentwicklungszone der Pleichach, mit dem Ziel der ökologischen Aufwertung, durch Struktur-anreicherung und Aufweitung des Gewässerlaufs und der gewässerbegleitenden Strukturen im Sinne der Konzeptstudie zur Gewässerentwicklung der Pleichach zwischen Quellenbachparkhaus und Europastern (14.10.2014).

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und sind in die Planung eingeflossen bzw. wurden wie folgt abgewogen:

Trinkwasserschutz

Der Anregung des Gesundheitsamtes sowie der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH hinsichtlich des Trinkwasserschutzes wurde entsprochen. Die Belange des Trinkwasserschutzes und die Auflagen und Hinweise des Wasserschutzgebietskatalogs der Bahnhofsquellen A werden durch entsprechende Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt (bspw. max. zul. Gebäudeunterkante und Eindringtiefe für Gründungsmaßnahmen, Oberflächenbefestigungen, Hinweise zur Baumaßnahme, etc.).

Lärmschutz

Den Anregungen des Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, techn. Umweltschutz, das Lärmschutzkonzept zu überarbeiten, wurde gefolgt. Insbesondere erfolgte eine weitreichende Differenzierung der Lärmemissionen in Anlagenlärm

im Sinne der TA Lärm und Sportstättenlärm im Sinne der 18. BImSchV. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sowohl bei der Nutzung im Sinne der 18. BImSchV, als auch bei der Nutzung im Sinne der TA Lärm die entstehenden Lärmimmissionen zumutbar sind. Dies gilt auch für die Geräusche der Zuschauer auf dem Weg zur und von der geplanten Multifunktionsarena. Die Einhaltung der zulässigen Lärmbelastung wird u.a. durch die seitens BEKON vorgeschlagenen Lärmkontingente geregelt. Im Ergebnis werden keine unzumutbaren Lärmimmissionen erzeugt.

Verkehrslärmbelastung im Bereich der Universitätskliniken

Die Bedenken der Universitätskliniken bezüglich der Zunahme der Verkehrslärmbelastung wurden nicht geteilt. Mit den geplanten Nutzungen ist mit keiner nennenswerten Zunahme der Verkehrslärmbelastung im Bereich der Universitätskliniken zu rechnen. Auch bezüglich der Anfahrbarkeit ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Luftqualität

Die Bedenken der Handwerkskammer und von Privat bezüglich der Verschlechterung der Luftqualität konnten entkräftet werden. Die Auswirkungen auf die Luftqualität wurden untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen der Immissionswerte durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen zu erwarten sind.

Klima

Zu möglichen klimatischen Auswirkungen wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine gutachterliche Einschätzung zum Planungsfall einer Multifunktionsarena in Würzburg in Auftrag gegeben, um mögliche Auswirkungen auf die Luftleitbahn in diesem Bereich beurteilen bzw. einschätzen zu können. Mit der Festlegung der Baugrenzen und der beabsichtigten Ausrichtung der Gebäudekörper parallel zu den Gleisanlagen finden gutachterliche Hinweise (BURGHARDT 2018) im Hinblick auf die Verringerung von Barriereeffekten teilweise Beachtung. Diesbezügliche Bedenken des BUND Naturschutz werden nicht geteilt.

Artenschutz

Den Anregungen des Fachbereiches Naturschutz und Landschaftspflege und die der Koordinatorin für Ökologie, Naturschutz und Landschaftsplanung (CEF-Maßnahmen) folgend, werden Aussagen zum Artenschutz in die textlichen Hinweise aufgenommen. Mit Kartierungen im Rahmen der projektbegleitenden Umweltbaubegleitung wurde nachgewiesen, dass keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Die Forderung der Fachabteilung Naturschutz und Landschaftspflege, Einfriedungen in sockelloser Bauweise für bodenlebende Tiere passierbar zu errichten sowie die Empfehlung zur Verwendung von Vogelschutzglas, wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die Bedenken der Fachabteilung Naturschutz und Landschaftspflege, der Koordinatorin für Ökologie, Naturschutz und Landschaftsplanung aus dem Gartenamt sowie des Bund Naturschutzes, der ermittelte Kompensationsbedarf und die er-

forderlichen Kompensationsmaßnahmen seien im Bereich der Brücken nicht ausreichend bewertet worden, wurden entkräftet. Entgegen der Darstellung entsteht ein Eingriff durch die Brücke im östlichen Geltungsbereich nicht, da die Brücke bereits im Bestand vorhanden ist. Gleiches gilt für die bereits bestehende Stellplatzanlage (Bestandssituation 2018). Die diesbezüglichen Genehmigungsvoraussetzungen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie, in Verbindung mit der naturnahen Rückführung der Pleichach und der damit verbundenen ökologischen Aufwertung des Gewässers, wird sowohl aus naturschutzfachlichen, als auch aus artenschutzrechtlichen Aspekten mehr Gewicht beigemessen, als einem fiktiv rechnerischen Flächennachweis, der über den bereits festgesetzten Umfang noch hinausgehen soll. Daher sind die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung angesetzten Wertigkeiten und die Bewertung der Zielerreichung entgegen der Sichtweise der Fachabteilung Naturschutz und Landschaftspflege naturschutzfachlich durchaus gerechtfertigt.

Aufwertung der Pleichach / Inanspruchnahme Grün- und Pleichachbereiche

Die Bedenken des Bund Naturschutz bezüglich der Umsetzung des Pleichachkonzeptes werden nicht geteilt. Mit dem Bau der Multifunktionsarena wird im Rahmen der herzustellenden erforderlichen Ausgleichsflächen die Chance ergriffen, die auf dem geplanten Grundstück im Bereich der Pleichach geplanten Renaturierungsmaßnahmen zu realisieren. Damit können einige Hauptziele der Wasserrahmenlinie für einen weiteren Gewässerabschnitt der Pleichach umgesetzt werden. Mit Festsetzung der Ausgleichsfläche und der Verpflichtung zur Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplanes ist die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Sondergebietes verpflichtend geregelt.

Baumpflanzung

Der Anregung des Gartenamtes zur Änderung der Mindestpflanzqualität wird entsprochen und die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Stadtbild

Die Bedenken des Stadtheimatpflegers und des Bund Naturschutz im Zusammenhang mit Auswirkungen auf das Stadtbild werden nicht geteilt. Es ist festzustellen, dass die Baumasse der Multifunktionsarena sich aus den Nutzungsanforderungen ergibt und die Baumassen aufgrund des Grundwasserschutzes nur oberhalb des natürlichen Geländes untergebracht werden können. Die zukünftige Gebäudehöhe ordnet sich den bereits bestehenden Nachbargebäuden „Novum“, „GHotel“ und dem Studentenwohnheim unter. In der Gesamtbetrachtung ist die Multifunktionsarena mit den Belangen des Stadtbildes vereinbar.

Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz

Bezüglich der Bedenken des Behindertenbeauftragten der Stadt Würzburg zur Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz ist festzustellen, dass der Umbau dieser Straßenbahnhaltestelle, einschließlich der Verbesserung der Barrierefreiheit, Gegenstand eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens für die Straßenbahnführung zwischen Bahnhofsvorplatz und Berliner Platz ist. Mit dem Hauptbahnhof (mit Busbahnhof) sowie der Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz ist eine sehr

gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Taktung des ÖPNV in den Abendstunden ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, die notwendige bauliche Infrastruktur ist jedoch bereits aktuell gegeben. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Radweg / Fahrradtrasse

Der Vorschlag des Fachbereichs Tiefbau der Stadt Würzburg und der Agenda 21 – AG Radverkehr (Umweltstation der Stadt Würzburg), den Radverkehr unabhängig von der Schweinfurter Straße, auf einer Fahrradtrasse entlang der Bahnanlagen zu führen, ist kurzfristig nicht möglich. Da (langfristiges Ziel der Stadt Würzburg) hierzu z.B. Grunderwerb von Bahnflächen getätigt werden muss, um die Trasse dort durchgängig realisieren zu können. Unabhängig davon bestehen entlang der Schweinfurter Straße bereits leistungsfähige, straßenbegleitende Radwege. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Richtfunkverbindungen

Den Anregungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg, zur Beachtung der Richtfunkverbindungen wurde nicht entsprochen. Die Richtfunkverbindungen, die ohne förmliches Planverfahren errichtet wurden, genießen keinen rechtlichen Bestandsschutz und würden der Errichtung der Halle entgegenstehen. Die Antennenstandorte sind ggf. anzupassen.

Deutsche Bahn

Den Bedenken der Deutschen Bahn bezüglich der Zugänglichkeit und Befahrbarkeit angrenzender Bahnanlagen wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn entsprochen. Auf erforderliche Schutzabstände zu den Bahnanlagen wird hingewiesen. Die befürchtete Zuwanderung von Zauneidechsen aus dem Baufeld ist nicht zu erwarten. Der geplante Reptilienschutzzaun dient vielmehr der Vermeidung einer Einwanderung in das Baufeld. Blendwirkungen gegenüber dem Betriebsgelände der Deutschen Bahn sind aufgrund der Himmelsrichtung sowie der vorhandenen und geplanten, vorgelagerten Bauwerke im Westen und Osten nicht zu erwarten.

Zivil- und Brandschutz

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Geh- und Fahrrecht sowie Brandschutz und Entfluchtung) wird sichergestellt, dass an Treppenhäusern der Multifunktionsarena Feuerwehrebewegungsflächen in den benötigten Dimensionen freigehalten werden. Die Detailmaßnahmen zur Löschwasserversorgung sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Damit wird den Belangen des Amtes für Zivil- und Brandschutz Rechnung getragen.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Die Bedenken der IHK, der Handwerkskammer und von Privat bezüglich der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes können auf Grundlage der im Rahmen der Planungen zur Multifunktionsarena und des Quellenbachquartiers von der IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH erarbeiteten Verkehrsuntersuchungen entkräftet werden. Bezüglich der Verkehrsflüsse am Berliner Ring und der Zu- und Abfahrtsstraßen, ergibt sich gegenüber der bereits sehr hohen Auslastung keine wesentliche Verschlechterung der Leistungsfähigkeit. Der Besetzungsgrad der

weiteren Parkhäuser im Stadtgebiet beruht auf einer Recherche der freien Kapazitäten. Eine Abschätzung der Eingangswerte der Verkehrszahlen für die geplante Nutzung, aus Erfahrungswerten und Kennwerten, ist im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend, da noch keine detaillierten Informationen vorliegen. Die Verkehre der unterschiedlichen Projekte östlich des Hauptbahnhofs sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Der Umbau der Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz ist Gegenstand eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens für die geplante Trassenführung der Straßenbahn zwischen Bahnhofsvorplatz und Berliner Platz.

Stellplätze

Der Anregung der IHK und der Handwerkskammer, zusätzlich weitere Parkflächen zu schaffen, wird nicht gefolgt. Im näheren und weiteren Umfeld der Multifunktionsarena sind auch für Großveranstaltungen ausreichend Stellplatzkapazitäten vorhanden, auf die die Besucher über ein entsprechendes Parkleitsystem verteilt werden.

Gesamtabwägung

Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung einer Multifunktionsarena an einem zentralen und gut an den ÖPNV angebundenen Standort, im Rahmen einer Maßnahme der Innentwicklung. Die Maßnahme dient der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Würzburg. Damit wird die Konversion von Gewerbe- und Bahnbrachen westlich und östlich der Grombühlbrücke zum Abschluss gebracht.

Die öffentlichen Belange, insbesondere die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowie des Immissions-, Natur- und Grundwasserschutzes, wurden gutachterlich überprüft. Den Anregungen der zuständigen Fachbehörden wurde weitgehend entsprochen. Die Belange des Fahrradverkehrs können nur langfristig und die ÖPNV-Haltestellen im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens verbessert werden. Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes sind keine wesentlichen Verschlechterungen zu erwarten. Hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes führt die Gesamtmaßnahme zu einer Aufwertung, insbesondere im Bereich der Pleichach.

Mit dem Bau der Multifunktionsarena wird die Chance ergriffen, die auf dem geplanten Grundstück im Bereich der Pleichach geplanten Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen der herzustellenden erforderlichen Ausgleichsflächen zu realisieren. Damit können für einen weiteren Gewässerabschnitt der Pleichach einige Hauptziele der Wasserrahmenlinie umgesetzt werden. Die zukünftige Ausgestaltung der im Bereich des Pleichachkorridors festgesetzten Grünfläche wurde bereits im Rahmen der „Konzeptstudie Gewässerentwicklung Pleichach zwischen Quellenbachparkhaus und Europastern“ festgelegt. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Die zukünftige Gebäudehöhe ordnet sich den bereits bestehenden Nachbargebäuden „Novum“, „GHotel“ und dem Studentenwohnheim unter. Dem Bebauungsplan liegen lediglich Machbarkeitsuntersuchungen und Konzeptstudien für das geplante Gebäude der Multifunktionsarena zugrunde. Der vorliegende Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung und kein Vorhaben- und Erschließungs-

plan. Die weitere Projekt- bzw. Hochbauplanung wird erst nach Abschluss der Bauleitplanverfahren angegangen werden. In der Gesamtbetrachtung ist die Multifunktionsarena mit den Belangen des Stadtbildes vereinbar.

Die privaten Belange beziehen sich ausschließlich auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes sowie der Stellplatzkapazitäten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Den öffentlichen Belangen einer Errichtung einer Multifunktionsarena an einem zentralen, integrierten Standort zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Würzburg wird der Vorrang vor einer unveränderten Beibehaltung des derzeitigen Zustandes eingeräumt. Hierbei werden Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes zurückgestellt, da nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Untereinander widerstrebende private Belange sind nicht vorhanden, so dass eine Abwägung privater Belange gegen- und untereinander nicht erforderlich ist.

In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird der für die zentralörtliche Funktion der Stadt Würzburg wichtigen Maßnahme der „Errichtung einer Multifunktionsarena an einem zentralen, integrierten Standort“ Vorrang gegenüber einer Beibehaltung des derzeitigen Zustandes eingeräumt. Hierbei werden Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, des Stadtbildes sowie des Natur- und Artenschutzes zurückgestellt, da hier – wie die durchgeführten Untersuchungen zeigten – keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Insgesamt stellt sich die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der genannten und in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange, wie auch der städtebaulichen Ziele, als eine sachgerechte Planung dar.

Würzburg, 21.02.2019
Stadt Würzburg

(gez.)
Christian Schuchardt
Oberbürgermeister