

Zusammenfassende Erklärung

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

Stadt Würzburg / Bebauungsplan „Gewerbegebiet Quellenbachquartier“ und Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Studentenwohnheim an der Grombühlbrücke“ (Altstadt 36) – Altstadt 43

und

105. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg – Planungs- bezirk Altstadt

Ziel der Aufstellung der Bauleitpläne

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Quellenbachquartier“ und Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Studentenwohnheim an der Grombühlbrücke“ (Altstadt 36) – Altstadt 43 – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels mit Parkhaus sowie weiteren gewerblichen Nutzungen an einem gut erschlossenen und angebundenen innerstädtischen Standort geschaffen.

Die Planung dient aus folgenden Gründen dem öffentlichen Interesse:

- Wiedernutzung einer Brachfläche (Innenentwicklung) und damit Einsparung von Flächenversiegelung im Außenbereich,
- Stärkung des Wirtschafts- und Fremdenverkehrsstandorts Würzburg durch zusätzliche Hotelkapazitäten,
- Entwicklung der Pleichach durch gewässerökologische Verbesserungen eines bislang stark veränderten Wasserkörpers,
- Schaffung von Stellplätzen.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- das vorhandene Bauflächenpotenzial östl. des Hauptbahnhofes 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 2,11 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit zwei Nutzungsbereichen (GE 1 und GE 2), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen ist eine 8-geschossige Bebauung in GE 1 im Westen mit einer maximalen Gebäudehöhe bis zu 206,50 m ü. NN sowie eine 7-geschossige Bebauung im GE 2 mit einer maximalen Gebäudehöhe bis zu 200,50 m ü. NN im östlichen Nutzungsabschnitt zulässig. Die Dachform ist als Flachdach festgesetzt.

Mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

Die Wasserfläche der Pleichach wird mit der Zweckbestimmung „Gewässerentwicklung, ökologische und gestalterische Aufwertung“ festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanung als Fläche für Bahnanlagen dar. Die Flächen wurden bereits vom Bahnbetrieb freigestellt und entwidmet. Zukünftig ist in diesem Bereich eine gewerbliche Fläche vorgesehen. Der Ringpark schließt als öffentliche Grünfläche südlich an den Geltungsbereich an; im Osten befindet sich eine gemischte Baufläche. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgt deshalb parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg – Planungsbezirk Altstadt, mit der Änderungsnummer 105.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der gering empfindlichen Bestandssituation – durch frühere Nutzung (Flächen der Deutschen Bahn AG und Quellenbachparkhaus) stark beanspruchte und vorbelastete Flächen – bezogen auf die meisten Schutzgüter, geringe nachteilige Umweltauswirkungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des überplanten Bereichs wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung in geringem Maße nachteilig verändert oder beeinträchtigt. Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich verbleiben keine nachhaltigen Umweltauswirkungen.

Die geplanten 7- bzw. 8-geschossigen Gebäudekörper mit maximal zulässigen Gebäudehöhen bis zu 200,50 m ü. NN bzw. 206,50 m ü. NN verändern das Stadtbild und die bestehenden Blickbeziehungen von den nordwestlich liegenden Weinbergen, der gegenüberliegenden Wohnbebauung von Grombühl sowie vom Bahnhofsvorplatz durch eine deutliche Erhöhung der in West-Ost-Richtung angeordneten, prägnanten Gebäudekomplexe (Hotel und Parkhaus) am Standort des bisher 3-geschossigen Quellenbachparkhauses. Dies führt infolge der zulässigen Gebäudehöhen und Kubatur zu einer zusätzlichen geringfügigen Einschränkung/Störung der Blickbeziehung aus den Hanglagen nördlich der Bahnanlagen auf die Innenstadt und den Ringpark. Die geplante Neubebauung orientiert sich an den Gebäudehöhen des Studentenwohnheims und des Quartiers südwestlich der Pleichach und fügt sich in das neue städtebauliche Umfeld östlich des Bahnhofs ein. Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Aufwertung einer innerstädtischen „Brache“ ohne besondere Stadtbildqualität zu einem zeitgemäßen innerstädtischen Quartier unmittelbar nördlich des Ringparks bei.

Die mit der zusätzlich zulässigen Versiegelung und Überbauung verbundenen, nachteiligen Umweltauswirkungen werden, v.a. aufgrund der Vorbelastungen (unnatürliche Bodenverhältnisse mit bereits hohem Versiegelungs- und Ver-

dichtungsgrad, Auffüllungen, geringe Lebensraumausstattung und Biotopqualität sowie hohe Nutzungsintensität und 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, Fledermäuse, Reptilien – werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten, aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung, ist auszuschließen.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Bahnhofsquellen“ (erweiterte Schutzzone), das sich von der Kohlenhofstraße außerhalb des Geltungsbereichs über das Plangebiet in westlicher und nördlicher Richtung erstreckt.

Da 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 und Beeinträchtigung des Betriebs der Bahnhofsquellen zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Erhebliche Störungen des Wohlbefindens der Menschen in schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Baugebietes (Hotel) sowie in der Nachbarschaft durch Lärm von Schiene und Straße, können durch bauliche Maßnahmen zum Schallschutz sowie die Festsetzung von Emissionskontingenten vermieden werden. Auf das Bauvorhaben einwirkende Erschütterungen aufgrund der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke können durch geeignete Schwingungsminderungsmaßnahmen gegen Erschütterungen vermieden werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu Luftschadstoffimmissionen werden an den maßgeblichen Gebäuden im Geltungsbereich und im Bereich der östlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im Jahresmittel eingehalten.

Positive Effekte sind durch den Abriss des Parkhauses und die somit mögliche Öffnung des Pleiachtroges zu erwarten: Mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von rund 0,32 ha, die die Öffnung des Trogdeckels im Bereich des Quellenbachparkhauses und die gestalterische und ökologische Aufwertung des innerstädtischen Gewässerabschnittes der Pleiach umfasst, werden nachteilige Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebiets kompensiert. Neben der Gewässerentwicklung und der angestrebten Vernetzung gewässergeprägter Lebensräume über das Plangebiet in den im Osten angrenzenden geplanten Grünzug hinaus, trägt die Maßnahme, insbesondere durch die Verbesserung der Erlebbarkeit des Gewässers und die Integration in das Stadtbild und den städtischen Freiraum, zur Steigerung der Attraktivität des zukünftigen Quellenbachquartiers bei.

Mit der „Konzeptionellen Untersuchung zur ökologischen Aufwertung der Pleiach im Bereich Quellenbachparkhaus“ (Gerber Architekten GmbH / BADER 15 GmbH & Co.KG, 18.07.2016, geändert 04.09.2018), die Bestandteil des Bebauungsplans ist, liegt bereits ein gestalterisches Konzept vor, mit dem die Ausgleichsmaßnahme fachgerecht und unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Anforderungen umgesetzt werden kann.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die durch die Planung eines Hotels mit Parkhaus und ergänzenden gewerblichen Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen befinden sich größtenteils auf ehemaligem, zu großen Teilen bereits versiegeltem Bahngelände. Der ehemalige Güterschuppen wurde bereits abgerissen; die Fläche liegt inzwischen brach. Das Quellenbachparkhaus ist stark sanierungsbedürftig und soll ebenfalls abgebrochen werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, bietet sich die Wiedernutzbarmachung und bauliche Entwicklung des Areals an. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorgaben des BauGB und übergeordneten Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung, innerstädtische, bereits erschlossene Standorte vorrangig zu entwickeln und die Zersiedlung der Landschaft durch die Ausweisung neuer Baugebiete am Stadtrand zu vermeiden (Innenentwicklung).

Aufgrund der zentralen Lage (u.a. in der Nähe zu Sehenswürdigkeiten, als auch zur Innenstadt) und der günstigen fußläufigen Erreichbarkeit nahegelegener ÖPNV-Haltestellen und des Hauptbahnhofs, ist der bereits durch Bebauung geprägte Standort (hohe bauliche Dichte und hoher Versiegelungsgrad) für die beabsichtigte Errichtung eines Hotels mit Parkhaus grundsätzlich geeignet. Durch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten und Parkraum in innerstädtischer Lage trägt der Standort der anhaltenden Nachfrage Rechnung. Auch mit der Ausweisung gewerblicher Nutzungen ergibt sich – zwischen den bestehenden, lärmintensiven Nutzungen, den hoch frequentierten Bahnanlagen im Norden, dem Haugerring im Süden und in Ergänzung zur Mischgebietsnutzung (dem Studentenwohnheim) im Osten eine schlüssige, den Standortgegebenheiten entsprechende Nutzungsabfolge.

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

Als Konzeptalternativen am gewählten Standort wurden der Kommission für Stadtbild und Architektur der Stadt Würzburg bereits im Jahr 2015 zwei Varianten zur Nutzung des Plangebietes vorgestellt: eine mit Erhalt des Quellenbachparkhauses und eine Variante mit Abbruch des alten Parkhauses. Der Empfehlung der Kommission folgend wird die Variante ohne das alte Quellenbachparkhaus weiterverfolgt. Der vorgestellte Entwurf wurde hinsichtlich der Ausbildung des Sockelgeschosses, der Einbeziehung des Ringparks und der Aufwertung des Bachlaufes der Pleichach als städtebauliche Kante zum Ringpark weiter ausgearbeitet und optimiert. Zudem wird mit der vorliegenden Planung die Aufwertung eines innerstädtischen Gewässers, in Fortführung der im Osten des Plangebiets bereits beabsichtigten Entwicklung eines Grünzugs entlang der Pleichach (vgl. Konzeptstudie „Gewässerentwicklung Pleichach“ vom 14.10.2014) nach Westen ermöglicht.

Die baulichen und gestalterischen Festsetzungen wurden im Verlauf der Entwurfsbearbeitung aus Umweltsicht optimiert und negative Umweltauswirkungen – insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser und

Stadtbild – unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche durch Gliederung der Bauflächen, durch Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung und durch die ökologische Gestaltung der Pleichach gemindert.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Stadtbild

Der Anregung des Stadtheimatpflegers sowie des BUND Naturschutz bezüglich der Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen wurde nicht gefolgt. Die Bebauung der vorhandenen Brachfläche ehemaliger Bahnflächen, der Abriss des bestehenden Quellenbachparkhauses sowie die Öffnung des Bachlaufs der Pleichach ist mit Veränderungen im Stadtbild und gleichzeitig einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung verbunden. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist im Zusammenhang der städtebaulichen Gesamtentwicklung entlang der Bahnanlagen, zwischen Hauptbahnhof und Europastern angemessen. Der zulässigen Gebäudehöhe wurde in der Kommission für Stadtbild und Architektur zugestimmt.

Stadtklima

Bedenken des Stadtheimatpflegers sowie des BUND Naturschutz hinsichtlich negativer Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Stadtklima wurden nicht geteilt. Bezüglich des Stadtklimas wird durch die geplante Bebauung der bodennahe Luftaustausch nicht wesentlich verändert, da bereits Bebauung vorhanden ist und die zukünftige Bebauung in zwei Baukörper mit einer 20 m breiten Zäsur gegliedert wird. Eine nachteilige Barrierewirkung ist durch die Riegelbebauung nicht zu erwarten, da diese längs zur Luftleitbahn (von Osten nach Westen) ausgerichtet ist. Eine Fassadenbegrünung wurde für die den Bahnanlagen und dem Stadtteil Grombühl zugewandte Nordfassade des geplanten Parkhauses lt. Beschlussfassung vom 21.02.2019 sowohl aus stadtklimatischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen als ergänzende Festsetzung aufgenommen; die Grundzüge der Planung waren von dieser Ergänzung nicht tangiert. Auch wurden Festsetzungen zur Dachbegrünung im Bebauungsplan getroffen.

Wasserfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Den (u.a. vom Gartenamt) vorgetragenen öffentlichen Belangen zur Öffnung und Gestaltung des Pleichachtroges als Wasserfläche in Verbindung mit gewässerökologischer Aufwertung, sowie zur Festsetzung des südlich angrenzenden Abschnitts der Haugerglaxisstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Straßenbahn, Fußgänger und Radfahrer wurde durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen Rechnung getragen.

Umgestaltung Pleichachtrog

Eine Umgestaltung der Ufermauern in Böschungen ist aufgrund der Platzverhältnisse sowie wasserwirtschaftlicher Belange, insbesondere der Anforderungen an den Hochwasserschutz, nicht möglich und im urban-geprägten Umfeld stadtgestalterisch auch nicht sinnvoll.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Vorgaben zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurden in einer dem Bebauungsplan entsprechenden Aussageschärfe getroffen. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Umgestaltung des Pleichachtrogs sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Belange des besonderen Artenschutzes wurden durch Festsetzungen zu konfliktvermeidenden Maßnahmen berücksichtigt.

Fußgängerüberweg über die Pleichach / Verzahnung Ringpark

Den Anregungen eines Fußgängerüberweges über die Pleichach (Gartenamt, Stadtheimatpfleger, BUND) sowie einer Erweiterung des Ringparks mit einer Ergänzung der vorhandenen Baumreihe bzw. der engen Verzahnung von Ringpark und Pleichach, wurden unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange, der hohen Nutzungsfrequenz des urban-geprägten Freiraums und unter Verweis auf das noch durchzuführende Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn, nicht aufgenommen. Ein Fußgängerüberweg über die Pleichach ist nicht erforderlich, da die Fußgängerführung zukünftig südlich des Troges erfolgen soll.

Fahrradabstellanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Quellenbachquartier“ ist keine öffentliche Fahrradabstellanlage vorgesehen, da aufgrund einer Entfernung von über 250 m zum Eingang des Bahnhofsgebäudes der Standort für eine Fahrradabstellanlage wenig geeignet ist. Die Deutsche Bahn und die Stadt Würzburg beabsichtigen, jeweils auf eigenen Flächen in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes Fahrradabstellanlagen einzurichten. Die Regelungen zu möglichen Betriebsformen von Unternehmen, die dort angesiedelt werden, wie z.B. einer Fahrradwerkstatt sind nicht Gegenstand einer Bauleitplanung.

Gesamtabwägung

Ziel des Bebauungsplans ist die Aktivierung des vorhandenen Bauflächenpotenzials einer innerstädtischen Brachfläche östlich des Hauptbahnhofes in Verbindung mit einer städtebaulichen Neuordnung im Rahmen einer Maßnahme der Innenentwicklung. Daneben soll die bereits begonnene Gewässerentwicklung der Pleichach weitergeführt werden.

Die öffentlichen Belange, insbesondere die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, das Stadtbild und der Klimaschutz sowie der Immissions-, Natur- und Grundwasserschutz, wurden gutachterlich überprüft. Den Anregungen der zuständigen Fachbehörden wurde weitestgehend entsprochen. Die Belange des Fahrradverkehrs können nur langfristig und in einem größeren räumlichen Zusammenhang verbessert werden; hierzu notwendige Wegeverbindungen werden auf dem Quellenbachareal durch Geh- und Fahrtrechte gesichert.

Hinsichtlich des Stadtbildes sowie der Gewässerökologie führt die Gesamtmaßnahme zu einer Aufwertung, insbesondere im Bereich der Pleichach.

Private Belange wurden nicht vorgetragen, so dass eine Abwägung derer nicht erforderlich ist.

In der Abwägung der öffentlichen Belange untereinander wird der Entwicklung der Bahnbrache Vorrang gegenüber einer Beibehaltung des derzeitigen Zustandes eingeräumt. Hierbei werden Bedenken bezüglich des Stadtbildes, der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowie einer unzureichenden Entwicklung der Pleichach zurückgestellt, da hier – wie die durchgeführten Begutachtungen und Untersuchungen zeigen – keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Insgesamt stellen sich der Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung 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