

## Sanderau 11

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

### **Bebauungsplan „Quartier Sander-Eck“**

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

für das Gebiet der Fl. Nr. 2138/2 (Teilfl.), 2757, 2757/1, 2758/2, 2758/4, 2760/11 und 3349 (Teilfl.) (Gemarkung Würzburg) an der Randerackerer Straße 3, 5, 7, 9, 9a und vor Haus Nr. 11.

**Begründung** gemäß § 2a BauGB  
(Stand 12.02.2024)

**Inhalt**

<b>PLANBERICHT</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Planungsanlass</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Verfahren</b> .....	<b>7</b>
2.1 Rechtliche Grundlage .....	7
2.2 Verfahrensablauf .....	7
<b>3 Einordnung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>8</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan .....	8
3.2 Flächennutzungsplan .....	10
3.3 Übergeordnete gesamtstädtische Planungen .....	10
3.3.1 Handlungskonzept Wohnen .....	10
3.3.2 ISEK Gesamtstadt – Auszug Sanderau .....	11
<b>4 Planungsgebiet – Analyse des Bestands</b> .....	<b>12</b>
4.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung .....	12
4.2 Topografie .....	13
4.3 Städtebauliche Einbindung .....	13
4.3.1 Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur .....	13
4.3.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur .....	13
4.3.3 Verkehrserschließung .....	13
4.3.4 Ver- und Entsorgung .....	15
4.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur .....	15
4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	15
4.4.1 Planungsrechtliche Einordnung .....	15
4.4.2 Eigentumsverhältnisse .....	15
<b>5 Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>16</b>
5.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele .....	16
5.2 Planungskonzept .....	16
5.2.1 Städtebau und Architektur .....	16
5.2.2 Nutzungen .....	18
5.2.3 Freianlagen .....	19
5.2.4 Verkehrliche Erschließung, Mobilität .....	23
5.2.5 Schallschutzkonzept .....	24
5.2.6 Denkmalschutz .....	24
5.2.7 Entwässerung .....	25
5.2.8 Energieversorgung .....	25
5.2.9 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	26
<b>6 Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>26</b>
6.1 Immissionen (menschliche Gesundheit) .....	26
6.1.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm .....	27

6.1.2	Schallschutzmaßnahmen gegen Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze (Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze, einschließlich der Car-Sharing-Stellplätze)	29
6.1.3	Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm	31
6.1.4	Schallschutzkonzept	32
6.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	32
6.3	Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung).....	34
6.4	Luft / Durchlüftung .....	34
6.5	Wasser.....	34
6.6	Boden / Fläche.....	35
6.7	Landschaft .....	35
6.8	Denkmalschutz / Kultur- und Sachgüter .....	36
<b>7</b>	<b>Planungsbezogene Gutachten .....</b>	<b>36</b>
7.1	Immissionsschutz .....	36
7.2	Verkehrliche Differenzbetrachtung .....	36
7.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	36
7.4	Regenwasserbewirtschaftungskonzept.....	36
7.5	Denkmalschutz .....	37
<b>8</b>	<b>Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit den städtischen Dienststellen.....</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>42</b>
9.1	Textliche und zeichnerische Festsetzungen.....	42
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	42
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	43
9.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	44
9.1.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Tiefgaragen	45
9.1.5	Geförderter Wohnraum	45
9.1.6	Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	45
9.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	46
9.1.8	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	46
9.2	Festsetzungen zur Grünordnungsplanung .....	53
9.2.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	53
9.2.2	Dachbegrünung, vertikale Begrünung	53
9.2.3	Begrünung von Tiefgaragen	53
9.2.4	Begrünung von Vorgartenbereichen	53
9.2.5	Erhaltung von Bäumen	54
9.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	54
9.4	Örtliche Bauvorschriften .....	55
9.4.1	Dachformen, -aufbauten und -gestaltung	55
9.4.2	Werbeanlagen	55

9.4.3	Einfriedungen	56
9.4.4	Anlagen für die Abfallbeseitigung	56
9.4.5	Tiefe der Abstandsflächen	56
9.4.6	Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen	60
9.5	Nachrichtliche Übernahmen .....	60
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>60</b>
<b>11</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>60</b>

### Erklärung des Verfassers:

Hiermit übertrage ich die Nutzungsrechte der Verfahrensunterlagen für oben genannten Bebauungsplan dem Auftraggeber sowie der Stadt Würzburg uneingeschränkt für die öffentliche Verwendung, auch für eine Internetnutzung.

Gez. Andreas Jestaedt, JESTAEDT + Partner, 12.02.2024

### Kartenverzeichnis

#### **Bebauungsplan**

- 1) Planzeichnung Bebauungsplan – Entwurf (Maßstab 1:500)

#### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

- 2) Lageplan mit Dachaufsicht (Maßstab 1:200)
- 3) Freianlagen (Maßstab 1:200)

#### Randersackerer Straße 3-5

- 4) Grundriss Erdgeschoss (Maßstab 1:200)
- 5) Grundriss 1. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
- 6) Grundriss 2. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
- 7) Grundriss 3. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
- 8) Grundriss 4. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
- 9) Grundriss 5. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
- 10) Grundriss Untergeschoss (Maßstab 1:200)
- 11) Schnitte (Maßstab 1:200)
- 12) Ansichten (Maßstab 1:200)
- 13) Detailpläne Gartenpavillon (Maßstab 1:200)

#### Randersackerer Straße 11a

- 14) Grundriss Erdgeschoss (Maßstab 1:200)
- 15) Grundriss 1. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
- 16) Grundriss 2. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
- 17) Grundriss 3. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
- 18) Grundriss 4. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
- 19) Grundriss Untergeschoss (Maßstab 1:200)
- 20) Schnitt und Ansichten (Maßstab 1:200)

**Anlagen**

1. Geräuschemissionen und –immissionen durch Anlagen- und Verkehrslärm, Sanderau 11, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Quartier Sander-Eck“ an der Randersackerer Straße in Würzburg, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 12.02.2024
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Sander-Eck“, Sanderau 11, Würzburg, Verkehrliche Differenzbetrachtung Bestands- und Prognoseverkehr, Durth Roos Consulting GmbH, Stand 24.01.2024
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Sander-Eck“, Sanderau 11, Würzburg (BY) – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Stand 23.01.2024
4. Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Sander-Eck“ – Sanderau 11, plan°D – Ingenieure, Stand 03.11.2023
5. Gartenpavillon Frankonia-Gelände, Würzburg, Bauhistorische Dokumentation und denkmalpflegerische Beratung, ProDenkmal, Stand 24.01.2024

ENTWURF

## PLANBERICHT

### 1 Planungsanlass

Die Friedrich-Baur-GmbH beabsichtigt, im Stadtbezirk Sanderau auf den Grundstücken Randersackerer Straße 3 - 5 sowie vor der Randersackerer Straße 11 die bestehenden Gebäude der ehemaligen Einzelhandelsnutzung durch Frankonia abzureißen und neue gemischt genutzte Gebäude mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen sowie gewerblichen und sozialen Nutzungen in der Erdgeschosszone zu errichten. Die bislang untergenutzten bzw. brach liegenden Flächen in städtebaulich integrierter Lage sollen damit einer neuen bedarfsgerechten Nutzung der öffentlichen Daseinsvorsorge mit dringend benötigtem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zugeführt sowie das Stadtteilzentrum der Sanderau um die Haltestelle Eehaltenhaus nachhaltig gestärkt und fortentwickelt werden.

Mit der Planung wird eine innerstädtische, bereits bebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und entsprechend der umgebenden Bebauung in einem verträglichen Maße nachverdichtet. Das gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet bietet jedoch keine hinreichende Entwicklungsperspektive für das Vorhaben und die hiermit verfolgten städtebaulichen Ziele (Schaffung von Wohnraum sowie weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche, kulturelle, soziale und andere Nutzungen). Zwar soll ein Nutzungsmix im Geltungsbereich beibehalten werden, jedoch ist die in Mischgebieten erforderliche ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe nicht mit den Planungszielen vereinbar und entspricht nicht der typischen Nutzungsgliederung im Zentrum der Sanderau. Charakteristisch ist die vertikale Nutzungsgliederung mit gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Durch Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird die bereits vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung aufgegriffen und bauplanungsrechtlich gesichert. Die das Wohnen ergänzenden Nutzungen tragen zur Belebung des Standortes und zur Entwicklung eines attraktiven Quartiers im Stadtteilzentrum der Sanderau bei. Geplant sind zwei gastronomische Nutzungen, eine weitere gewerbliche Nutzung, eine Büronutzung im Bereich des Gartenpavillons, Praxisflächen und eine Kindertagesstätte in der Randersackerer Straße 11a. Das Vorhaben leistet damit auch einen Beitrag zum Erhalt und zur Weiterentwicklung eines attraktiven Stadtteilzentrums in der Sanderau im Sinne des Masterplans Freiraum für die Innenstadt Würzburg (Stadt Würzburg, 2020).

Durch das Vorhaben wird die städtebaulich bedeutsame Ecksituation an der Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße gefasst und die Baulücke vor der Randersackerer Str. 11 geschlossen. Die Neubebauung orientiert sich mit fünf- bzw. sechsgeschossigen Gebäuden in ihrer Höhenentwicklung an der benachbarten Bestandsbebauung und greift die in der Sanderau typische (offene) Blockrandbebauung auf. Zur Schaffung harmonischer Übergänge werden im Übergang zu den Nachbargebäuden geneigte Dachformen ausgebildet. Die übrigen Dächer in der Randersackerer Straße 3 – 5 werden als begrünte Flachdächer ausgeführt. Das Planungskonzept beinhaltet zudem die Freistellung und Aufwertung des denkmalgeschützten Gartenpavillons im Innenhof der Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5, welcher derzeit vollständig umbaut und aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar ist. Der Gartenpavillon erhält zudem einen zweigeschossigen Anbau mit Flachdach.

Die zwischen den Vorhabengrundstücken liegenden Grundstücke in der Randersackerer Straße Nr. 7 – Nr. 9 sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, jedoch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inbegriffen. Der bauplanungsrechtliche Rahmen soll für diese Grundstücke im Sinne einer sinnvollen, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ebenso den neuen Planungszielen angepasst werden.

Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Sander Eck“ – Sanderau 11 erforderlich.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Rechtliche Grundlage**

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. 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 Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

### **2.2 Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung an der Randersackerer Straße“ – Sanderau 11 wurde am 23.03.2023 vom Stadtrat der Stadt Würzburg beschlossen und am 31.03.2023 in der Ausgabe Nr. 76 der Main-Post / des Volksblatts ortsüblich bekannt gemacht.

Städtebauliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ergänzung und Stärkung des Stadtteilzentrums Sanderau mit einem Nutzungsmix aus Wohnnutzungen in den Obergeschossen sowie ergänzenden gewerblichen und sozialen Nutzungen (Kindertagesstätte) vornehmlich in der Erdgeschosszone. Gegenüber der ursprünglich im Aufstellungsbeschluss geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets kann das städtebauliche Planungsziel besser in einem festzusetzenden Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO abgebildet werden. Aus diesem Grund wird das gegenständliche Bauleitplanverfahren zukünftig mit der Bezeichnung „Quartier Sander-Eck“ – Sanderau 11 weitergeführt. Zur Arrondierung angrenzender Flächen wird in diesem Zuge ebenso der Geltungsbereich um Teilflächen der Randersackerer Straße und Felix-Dahn-Straße erweitert. Die Änderung des planungsrechtlichen Ziels, die Umbenennung des Verfahrens sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs sollen im Rahmen der Beratungen über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Stadtrat der Stadt Würzburg beschlossen werden.

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 ca. 2.830 m<sup>2</sup> und somit insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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

### 3 Einordnung in die Gesamtplanung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

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

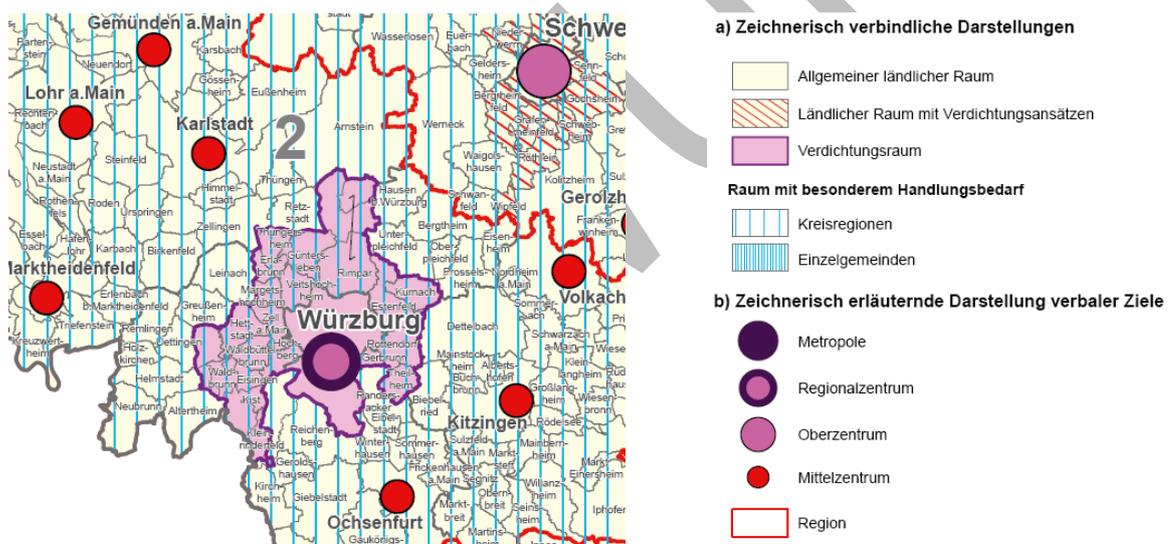


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP Bayern - Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

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

- Festlegung der Stadt Würzburg als Regionalzentrum (Z 2.1.2, siehe Abbildung 1)
- Lage innerhalb eines Verdichtungsraums (Z 2.2.1, siehe Abbildung 1)
- Vorrangige Siedlungsentwicklung an integrierten Standorten mit Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit (G 3.1.1)
- Vorrangige Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen (Z 3.2)
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft (Z 3.3)

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum auf einer bereits bebauten, innerstädtischen Fläche in städtebaulich integrierter Lage aufgestellt und entspricht somit landesplanerischen Vorgaben.

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



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

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

- Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten (Ziel: B II 1.2)
- In der Region soll eine nachhaltige, flächensparende Siedlungsentwicklung mit guter Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten zu Verkehrswegen und Anknüpfungspunkten an den öffentlichen Verkehr, Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen angestrebt werden (Grundsatz: B II 1.1)
- 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 vor den Ausweisungen neuer Baugebiete haben. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden (Ziel: B II 2.3)
- Verbesserung der Wohnqualität in den Zentralen Orten höherer Stufe mit Ausbau und Erweiterung der Infrastruktur zur Verbesserung des Wohnumfelds. Bevorzugte Nutzung von brachgefallenen oder minder genutzten Flächen im Innenbereich (Innen vor Außenentwicklung) (Ziel: B II 3.2)
- Anstreben einer höheren Siedlungsdichte (Grundsatz: B II 3.3)
- Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung mit gutem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Ziel: B II 3.4)
- Sicherung und Erhalt von Einzelbaudenkmalern (Grundsatz: B II 6.3)

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 24.03.2023 geändert, ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Das Planungsziel des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Festsetzung eines Urbanen Gebietes kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

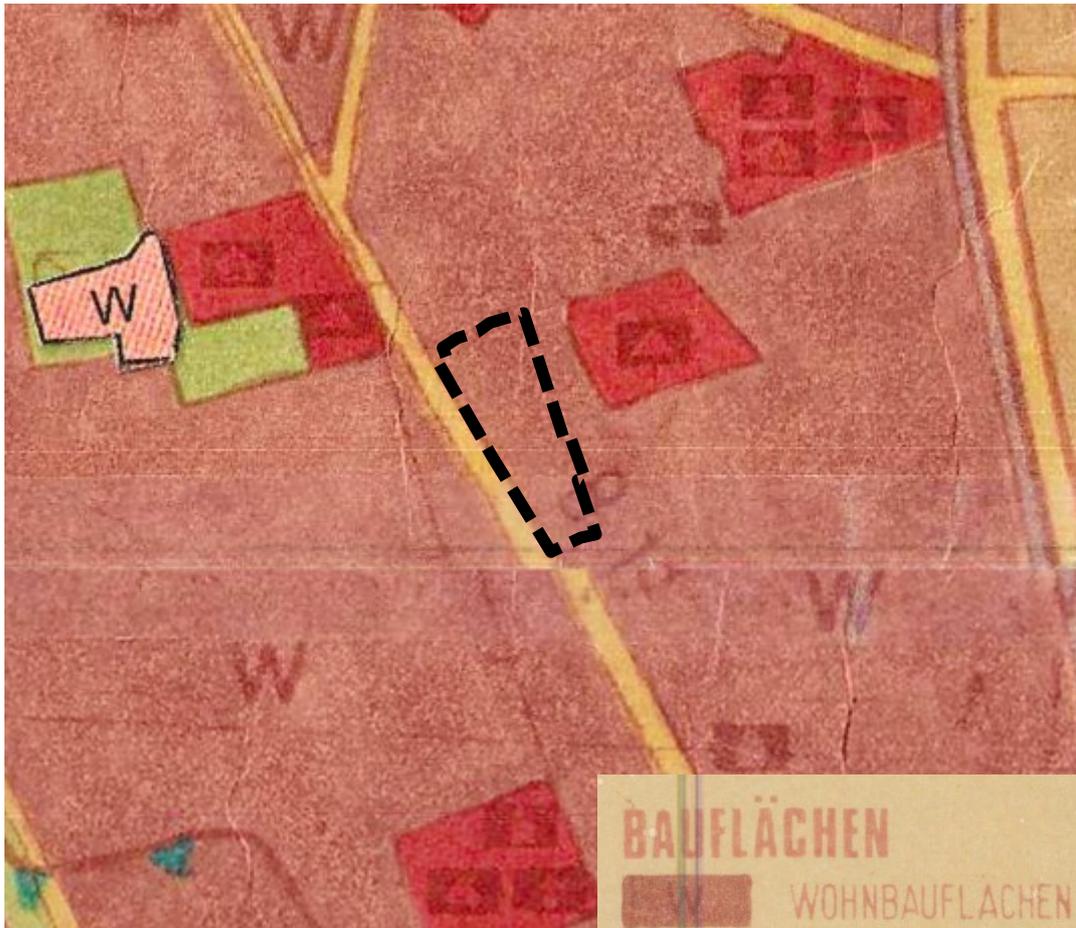


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg (Geltungsbereich schwarz umrandet)

### 3.3 Übergeordnete gesamtstädtische Planungen

#### 3.3.1 Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept Wohnen dient der Stadt Würzburg als kommunale Leitlinie, um Strategien für die Herausforderungen am Wohnungsmarkt und die zukünftige Wohnentwicklung für die nächsten Jahre abzuleiten. Dabei wurde das im Jahr 2016 aufgestellte Handlungskonzept in den vergangenen Jahren bezüglich der bisherigen Ziele und Maßnahmen überprüft und hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Entwicklungen angepasst und auch neue Ziele entwickelt.

Im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Würzburg vom 06. April 2022 ist festgehalten, dass vor dem Hintergrund von zunehmender Flächenknappheit und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung weiter forciert werden soll. Hierzu zählt u. a.

auch die Bebauung von aktuell minderbebauten oder anderweitig genutzten Grundstücken mit Wohnungen. Gleichzeitig ist im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel ein Augenmerk auf die Sicherung guter Wohn- und Lebensqualitäten zu legen. Weitere zentrale Ziele sind, den Wohnungsmarkt durch die Schaffung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungsangebots zu entspannen. Durch eine Entspannung des Wohnungsmarktes und ein Bremsen des Mietpreisanstieges soll preisgünstiger Wohnraum erhalten sowie durch den Neubau geförderter Sozialwohnungen ergänzt werden (vgl. Handlungskonzept Wohnen vom 06. April 2022 u. a. auf S. 82, 90).

Nach dem Grundsatzbeschluss der Stadt Würzburg aus dem Jahr 2019 ist daher bei Bauvorhaben, die mindestens 25 Geschosswohnungen und/oder 3.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau umfassen, ein Anteil von mindestens 30 % der neu zu schaffenden Wohneinheiten und gleichzeitig mindestens 30 % der Geschossfläche für den geförderten Mietwohnungsbau zu sichern.

Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Würzburg wird sich die Anzahl der Haushalte auf Basis der Bevölkerungsprognose der Stadt Würzburg in den Jahren von 2020 bis 2035 pro Jahr um 355 Haushalte bzw. insgesamt um 5.677 Haushalte erhöhen. Infolge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum sieht sich die Stadt Würzburg mit der Aufgabe konfrontiert, integrierte innerstädtische Lagen und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Dies liegt nicht zuletzt an den begrenzten Wachstumsmöglichkeiten, aufgrund topographischer, naturräumlicher und artenschutzrechtlicher Restriktionen Würzburgs.

Der Stadtteil Sanderau verzeichnet seit dem Jahr 2013 eine konstante bis leicht sinkende (-0,6 %) Einwohnerentwicklung. Trotz eines leichten Einwohnerrückgangs ist die Zahl der Haushalte angestiegen. Ursache dafür ist eine wachsende Zahl an Einpersonenhaushalte, insbesondere bei jungen Menschen. Der Anteil junger Menschen in der Altersgruppe 18 - 30 Jahre ist in der Sanderau überdurchschnittlich hoch. Sanderaus Einwohnerverluste resultieren überwiegend aus Sterbeüberschüssen, die nicht durch Wanderungsgewinne vollständig kompensiert werden konnten. Ursache dafür ist eine große Zahl an Senioreneinrichtungen (ca. 600 Plätze) auf der vergleichsweise kleinen Fläche des Stadtbezirks Sanderau.

### 3.3.2 ISEK Gesamtstadt – Auszug Sanderau

Die Sanderau weist innerhalb des Siedlungsbereichs relativ wenige Freiflächen auf. Zu großen Teilen herrscht eine eher dichte, gründerzeitliche Baustruktur mit vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern vor. Teilweise sind in den Baublöcken begrünte Innenhofflächen vorhanden. Zudem erstreckt sich der Stadtbezirk direkt am Main mit seinen Auen, die von den Bewohnern rege für die Freizeitgestaltung genutzt werden. Auf der anderen Flussseite sind größere Erholungs- und Waldgebiete (Steinbachtal) in kurzer Entfernung zu erreichen.

Insgesamt kann dem Stadtbezirk eine sehr attraktive Wohnlage attestiert werden. Lediglich wenige Teilbereiche sind durch laute Verkehrsachsen belastet. Neben dem Frauenland und der Altstadt weist die Sanderau daher den höchsten Bodenpreis von allen Stadtbezirken in Würzburg auf.

Durch die Nähe zur juristischen und wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität und zur Fachhochschule ist die Sanderau, insbesondere bei Studenten, ein beliebter Stadtteil. Die Betrachtung der Haushaltsstruktur und der Altersstruktur zeigt jedoch, dass die urbanen Qualitäten des Stadtbezirks auch von Senioren und Paaren mittleren Alters geschätzt werden.

Die infrastrukturelle Versorgung des Stadtbezirks ist gut. Die Verkehrsanbindung ist über zwei Straßenbahnlinien und vier Buslinien gegeben, zudem besteht eine fußläufige Nähe



## 4.2 Topografie

Topographisch besitzt das Plangebiet ein vergleichsweise schwaches Ost-West-Gefälle. Die Höhen betragen entlang der Grundstücksgrenzen an der Randersackerer Straße ca. 175 m ü. NHN bis ca. 175,5 m ü. NHN und entlang der östlichen Grundstücksgrenze ca. 176,5 m ü. NHN. Hieraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 1 m bis ca. 1,5 m zwischen der westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

## 4.3 Städtebauliche Einbindung

### 4.3.1 Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes im Kernbereich des Stadtbezirks Sanderau ist geprägt von einer vergleichsweise dichten, überwiegend gründerzeitlichen Mehrfamilienhausbebauung mit ca. fünf Vollgeschossen. Die Dachgeschosse sind zumeist aufgrund der vergleichsweise steilen Dachneigungen zwischen 45° - 60° als Vollgeschosse definiert. Die vorherrschende Dachform ist das Walmdach in roter Dacheindeckung mit mehreren nebeneinander ausgebildeten Dachgauben.

Der Stadtbezirk wird zwar durch überwiegend Wohnnutzungen geprägt, verfügt jedoch über eine sehr gute Versorgungsstruktur. So befinden sich im Umfeld bis ca. 500 m zum Plangebiet u.a. zwei Vollsortimenter, ein Discounter, mehrere Bäckereien, ein Metzger, drei Apotheken, eine Postfiliale, mehrere gastronomische Nutzungen und Dienstleistungen, wie z.B. Friseur. Diese Nutzungen finden sich vornehmlich in der Erdgeschosszone wieder.

### 4.3.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Stadtteil Sanderau verfügt über mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule, die städtische Hauswirtschaftsschule, das Kaufmännische Berufsschulzentrum sowie Gebäude der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt. Aufgrund der kompakten und dichten Bebauungsstruktur im Stadtteil sind diese Einrichtungen, wie auch das weitere Angebot in der Innenstadt, fußläufig zu erreichen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes in der Scheffelstraße / Felix-Dahn-Straße befindet sich die ehemalige Schiller-Grundschule. Dort sind aktuell Einrichtungen der Volkshochschule, Unterrichtsräume der Maria-Stern-Schule sowie eines Abendgymnasiums sowie Räume der Freiwilligen Feuerwehr untergebracht.

Mit dem Veranstaltungszentrum „tectake-Arena“ und dem Schwimmbad „Sandermare“ befinden sich stadtweit bedeutende Freizeiteinrichtungen in der Sanderau. Mit dem öffentlichen Sportplatz Sanderrasen liegt am nördlichen Eingang zum Stadtbezirk eine bedeutende Sport- und Freizeitfläche. Stadtbildprägende Gebäude stellen insbesondere zwei Kirchen dar: die Adalberokirche im nördlichen Teil des Stadtbezirks und die St.-Andreas Kirche mit ihrer auffälligen Pyramidenform im Süden der Sanderau.

### 4.3.3 Verkehrserschließung

#### MIV

Das Plangebiet liegt südlich der Würzburger Altstadt im Stadtteil Sanderau an der Randersackerer Straße und der Felix-Dahn-Straße. Über die Randersackerer Straße ist ein schneller und direkter Anschluss an das übergeordnete Straßennetz gegeben:

- Bundesstraße B 19 und weiterführend an die Bundesautobahn BAB A 3 im Süden
- Bundesstraße B 19 und weiterführend an die Bundesstraßen B 8 und 27 im Norden

Das Plangebiet wird derzeit über die vorhandenen Grundstückszu- und Abfahrten an die Randersackerer Straße im Westen und die Felix-Dahn-Straße im Norden angebunden.

### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich private Stellplätze, die den vorhandenen Wohngebäuden bzw. dem Verkaufsgebäude der Frankonia zugeordnet sind. Im hinteren Bereich des südlichen Grundstücks (Flurstück Nr. 2760/11) befinden sich Teilflächen bestehender Stellplätze, die durch Anwohner des angrenzenden Grundstücks (Flurstück Nr. 2760/10) außerhalb des Geltungsbereichs genutzt werden.

### ÖPNV

Das Plangebiet verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Unmittelbar vor dem Grundstück in der Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5 befindet sich die Haltestelle und Mobilstation „Ehehaltenhaus“. Hierbei handelt es sich um eine zentrale Haltestelle, die von den Buslinien 551, 552, 554 und 555, (Verbindung zwischen dem zentralen Busbahnhof und anderen Stadtbezirken bzw. dem Würzburger Umland) und den Straßenbahnlinien 1 und 4 (Verbindung Stadtmitte, Hauptbahnhof und Grombühl (Unikliniken)) bedient wird. Darüber hinaus werden hier weitere Angebote, wie etwa ein Taxistand und eine Car-Sharing-Station mit zwei Fahrzeugen vorgehalten.

### Rad- und Fußverkehr

Wesentlicher Bestandteil der Radverkehrsinfrastruktur in Würzburg sind die so genannten Hauptradachsen, die dazu dienen, den stadtteilübergreifenden Radverkehr mit zügiger Reisegeschwindigkeit auf bequemen und schnellen Radverkehrsanlagen im mittleren bis großen Entfernungsbereich zu bündeln. Zusätzlich zu den Hauptachsen besteht das Radverkehrsnetz in der Stadt aus Nebenrouten, die Alternativstrecken darstellen und auf welchen der Radverkehr in der Regel im Mischverkehr bei Tempo 30 geführt wird. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu Straßen, die zu den Hauptradachsen gehören, wie etwa:

- Achse 1: Sanderau – Gerbrunn
- Achse 8: Altstadt
- Achse 5: Zell a. M. – Randersacker (entlang des Mains)

Entlang der Randersackerer Straße fahren Radfahrende im Mischverkehr auf der Fahrbahn. Somit verfügt das Plangebiet bereits derzeit über eine sehr gute Anbindung an das Hauptradnetz der Stadt. Eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem Fahrrad ist gegeben. Durch die ÖPNV-Haltestellen in der Nähe und die Möglichkeit zur Fahrradmitnahme im ÖPNV wird zudem die Nutzung des Umweltverbundes und die Intermodalität gefördert.

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Fußwegeverbindungen angeschlossen. Die Würzburger Altstadt ist fußläufig in ca. 20 Minuten erreichbar.

### Sharing-Angebote

#### Car-Sharing

In der Stadt Würzburg sind die Anbieter scouter und Ford-Car-Sharing vertreten. Hierbei handelt es sich um stationsbasierte Systeme, bei denen der Abhol- und Rückgabevorgang an derselben Station erfolgt. Im Stadtgebiet sind zahlreiche Stationen vorhanden, einige davon als Teil von so genannten Mobilstationen (Verknüpfungspunkte für mehrere Mobilitätsangebote). Derzeit befinden sich in der Nähe des Plangebiets (Umkreis von 400 m analog ÖPNV) sieben Stationen mit insgesamt neun Fahrzeugen. Von besonderer Relevanz hierbei ist die Mobilstation „Ehehaltenhaus“ unmittelbar vor dem Grundstück Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5. Dort sind zwei Sharing-Fahrzeuge stationiert.

#### Lastenrad-Sharing

Zusätzlich verfügt die Stadt mit sigo und "Freies Lastenrad Würzburg" über zwei Lastenrad-Sharing-Angebote. Bei sigo handelt es sich um ein stationsbasiertes System, zu dem mittlerweile 14 Stationen im Stadtgebiet mit mehreren Lastenrädern zählen.

An den Stationen ist die notwendige Ladeinfrastruktur vorhanden. Die so genannte Transportbox ist mit Anschnallgurt und Sitzbank ausgestattet. Daher eignen sich die Lastenräder sowohl für den Transport von Großeinkäufen als auch von Kindern.

Die nächstgelegene Station von sigo befindet sich an der Mobilstation „Arndtstraße“ (Kreuzung Arndtstraße / Platenstraße / Uhlandstraße) in fußläufiger Entfernung.

#### Scooter-Sharing

Seit einigen Jahren verfügt die Stadt ebenfalls über Scooter-Angebote im Bereich der Sharing-Mobilität. Derzeit sind die Anbieter ZEUS Scooters und superpedestrian vertreten. Diese operieren im Free-Floating-System. Die Ausleihe erfolgt grundsätzlich über die eigene Smartphone-App. Das Plangebiet liegt bereits derzeit im Bediengebiet. In der Nähe befinden sich sowohl Parkverbotszonen als auch so genannte Bonus-Zonen (Rabatt auf die Fahrt, wenn das Fahrzeug innerhalb dieser Zone abgestellt wird).

### 4.3.4 Ver- und Entsorgung

Medienseitig ist das Plangebiet voll erschlossen. Die Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über ein Mischwassersystem. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen veranlasst. Es entstehen der Stadt Würzburg keine Erschließungskosten.

### 4.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur

Das Plangebiet weist größtenteils versiegelte Flächen auf. Vergleichsweise kleine Vegetationsflächen befinden sich im Innenhof der Randersackerer Str. 3-5 um den denkmalgeschützten Gartenpavillon sowie im Bereich der Stellplatzanlage im Süden. Der Geltungsbereich umfasst 24 Bestandsbäume, wovon zehn Bäume gemäß der städtischen Baumschutzverordnung geschützt sind (siehe Kapitel 5.2.3).

## 4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

### 4.4.1 Planungsrechtliche Einordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überlagert sich vollständig mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7.03 „Für das Gebiet zwischen Weingarten-, Neubergstraße, Felix-Dahn-Straße sowie Fl.Nrn. 2754 und 2757“ aus dem Jahr 1966. Das gegenständliche Plangebiet wurde mit zwei Änderungen in den Jahren 1985 und 1986 überplant. Der aktuell geltende Bebauungsplan setzt Mischgebiete und eine zwei bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Sander-Eck“ – Sanderau 11 werden innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und ersetzt.

### 4.4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich weitestgehend im Eigentum des Vorhabenträgers (Fl. Nrn. 2757, 2757/1, 2760/11). Die beiden derzeit noch städtischen Grundstücksteilflächen Fl. Nrn. 2138/2 (Randersackerer Straße) und 3349 (Felix-Dahn-Straße) werden durch den Vorhabenträger erworben. Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2758/2 und 2758/4, (innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans) befinden sich in privatem Eigentum.

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich bedeutsamen Stadtbaustein im Nahversorgungsbereich des Stadtteils Sanderau in verkehrlich günstiger Lage an der Ecke Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße zwischen den Straßenbahnhaltstellen „Eehaltenhaus“ und „Arndtstraße“. Das Planungskonzept hat zum Ziel, ein breit gefächertes Wohnraumangebot in der Stadt Würzburg sowie Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche, kulturelle, soziale und andere Einrichtungen zu schaffen. Die vorgenannten ergänzenden Nutzungen, die insbesondere der Erdgeschosszone vorbehalten sein sollen, tragen zur Belebung des Standortes und des Quartierszentrums am Eehaltenhaus bei.

Die Grundstücke in der Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5 und Nr. 11a erhalten jeweils einen Neubau. Im Zuge der Neuplanungen wird der denkmalgeschützte Gartenpavillon in der Randersackerer Str. Nr. 3 – Nr. 5 freigestellt und aufgewertet. Die vorhandene Baulücke in der Randersackerer Straße Nr. 11a wird geschlossen. Die dazwischenliegenden Grundstücke der Randersackerer Str. Nr. 7 – Nr. 9 sind bereits mit Wohngebäuden bebaut und nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, jedoch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inbegriffen.

Die grünordnerische Ziele sehen eine erhöhte Durchgrünung und Verschattung der Freiflächen vor. Baumpflanzungen sollen die Aufenthaltsqualität für die Bewohner / Nutzer steigern. Als Neupflanzungen werden klima- und standortgerechte Baum- und Pflanzenarten verwendet, um eine nachhaltige langfristige Durchgrünung der Freiflächen zu gewährleisten. Um den historischen Gartenpavillon wird mit beidseitig angeordneten Rasenflächen und dachgezogenen Baumpflanzungen die frühere, symmetrische Parzellierung der barocken Gartengestaltung aufgegriffen.

Mit der Planung wird eine innerstädtische, bereits bebaute Fläche einer neuen, nachhaltigen Nutzung zugeführt und entsprechend der umgebenden Bebauung in einem verträglichen Maße nachverdichtet. Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen entspricht dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

### **5.2 Planungskonzept**

#### **5.2.1 Städtebau und Architektur**

Das Vorhaben umfasst den Abriss des bestehenden Gebäudes auf den Grundstücken der Randersackerer Straße Nr. 3 - Nr. 5 und die Errichtung eines Wohngebäudes mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie eines Anbaus an den denkmalgeschützten Gartenpavillon im Innenhof. Ein weiterer Neubau eines Wohngebäudes mit Kindertagesstätte (Kita) im Erdgeschoss ist auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Grundstück an der Randersackerer Straße Nr. 11a (Flurstück Nr. 2760/11) im Süden des Plangebietes vorgesehen. Die zwischen den Vorhabengrundstücken liegenden, bereits bebauten Grundstücke in der Randersackerer Straße Nr. 7 – Nr. 9 sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, jedoch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inbegriffen. Die vorhandene Wohnbebauung mit häufig gewerblicher Erdgeschossnutzung an der Randersackerer Straße wird damit zukünftig auf den Vorhabengrundstücken fortgesetzt. Die Fortführung der Gebäudehöhen sowie gestalterischen Festsetzungen, z.B. hinsichtlich der Dachform und Neigung, werden im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren bauplanungsrechtlich gesichert und entsprechen dem städtebaulichen Erscheinungsbild in der Randersackerer Straße.

### Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5

Das geplante Gebäude in der Randersackerer Straße 3 - 5 schließt die Ecke zur Felix-Dahn-Straße durch einen zusammenhängenden, gestaffelten Baukörper. Damit wird der Raum entsprechend seiner hohen städtebaulichen Bedeutung gefasst und aufgewertet. Der Baukörper nimmt die städtebauliche Höhenstruktur im Umfeld in Form einer gestaffelten Höhenentwicklung auf, die dazu beiträgt, dass sich das Gebäude in sein städtebauliches Umfeld einfügt und trotz seiner Größe nicht als Großform wahrgenommen wird. Der Neubau ist mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen geplant und bildet durch Aufnahme und Fortführung der vorhandenen Traufhöhen einen harmonischen Übergang zu den Nachbarbebauungen. An der Ecke Randersackerer und Felix-Dahn-Straße bildet das neue Gebäude mit sechs Vollgeschossen seinen Hochpunkt, der die Platzsituation an der Haltestelle „Eehaltenhaus“ mit der vorhandenen umgebenden Bebauung rahmt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karten 2 und 12).

Der Neubau ist vorwiegend mit Flachdächern geplant, bildet jedoch zu den direkten Nachbarbebauungen Mansardflachdächer bzw. abgeschnittene Walmdächer aus, um die städtebauliche Struktur fortzuführen und einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen Gebäuden zu schaffen. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und erhalten eine kombinierte Solarnutzung (siehe Karten Vorhaben- und Erschließungsplan 2 und 12).

Die fünf Gebäudeeingänge sind den durch die Fassadengestaltung gut ablesbaren Hausabschnitten zugeordnet. Damit ergibt sich stadträumlich ein parzelliertes Erscheinungsbild, wodurch die Baustruktur nicht als Großstruktur wahrgenommen wird. Vielmehr greift diese gestalterisch eine typische, gründerzeitliche Blockrandbebauung auf.

Die innere Erschließung erfolgt barrierefrei durch teilweise untereinander verbundene Treppenhäuser, die es ermöglichen, dass im Innenhof keine Feuerwehraufstellflächen vorgehalten werden müssen. Neben der inneren Erschließung über Treppenhäuser sind alle Geschosse inkl. der Tiefgarage auch per Fahrstuhl zu erreichen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karten 2 und 4 – 10).

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage mit 47 Pkw- und 13 Motorrad-Stellplätzen nachgewiesen. Da eine Unterbauung des Gartenpavillons nicht möglich ist, wurde von einer Erweiterung der Tiefgaragenfläche in diesem Bereich abgesehen. Zwei Car-Sharing-Stellplätze werden oberirdisch im Bereich der Tiefgaragenzufahrt vorgehalten. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich im Nordosten des Plangebietes in der Felix-Dahn-Straße (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karten 2, 3 und 10).

Die neue Bebauung steht in unmittelbarem Kontext zu dem im Innenhof vorhandenen denkmalgeschützten Gartenpavillon. Der Gartenpavillon erhält einen 2-geschossigen Anbau mit Flachdach, der die Nutzung des historischen Gebäudes langfristig sichert und die versorgenden Bereiche einer möglichen Büronutzung sowie die Erschließung beinhaltet. Für die Gebäudehöhe des Anbaus ist die Traufhöhe des Gartenpavillons maßgebend. Durch die Ausführung mit einem Flachdach und einem schmaleren Verbindungsbau zwischen dem Anbau und dem Gartenpavillon wird eine Distanz und zurückhaltende Gestaltung gegenüber dem historischen Baudenkmal erzielt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 13).

### Randersackerer Straße Nr. 11a

Das Vorhaben wird in der Randersackerer Straße 11a durch einen weiteren Neubau komplettiert. Dieser fügt sich nahtlos mit seiner Kubatur, Geschossigkeit und Dachform in die vorhandene 5-geschossige Bebauung und der Dachlandschaft aus überwiegend Walmdächern ein. Die benachbarten Trauf- und Firsthöhen werden in der Planung fortgeführt

und schließen die vorhandene, unbebaute Lücke in der städtebaulich vorgeprägten Struktur. Bedingt durch die geplante Nutzung als Kita erhält das Erdgeschoss eine größere Grundfläche als die Obergeschosse und erstreckt sich L-förmig in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Die aufgehenden vier Vollgeschosse orientieren sich hinsichtlich ihrer Grundfläche und Kubatur an der vorhandenen städtebaulichen Struktur (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karten 2 und 20).

Das Gebäude wird durch eine gemeinsam genutzte Tiefgarage unterbaut, die Platz für 13 PKW- und zwei Motorrad-Stellplätze vorhält. Die Tiefgarage beinhaltet zudem einen Fahrradabstellraum. Dieser kann über die Tiefgaragenrampe angefahren sowie über das Treppenhaus und den Fahrstuhl erreicht werden. Zusätzlich werden oberirdische Fahrradabstellplätze an der Randersackerer Straße vorgesehen. Die Erschließung der Stellplätze der Randersackerer Straße 11 erfolgt derzeit über das plangegenständige Grundstück Nr. 11a (Flur Nr. 2760/10). Die Planung berücksichtigt auch zukünftig die Befahrbarkeit der Stellplätze und hält im Bereich der hierzu erforderlichen Erschließungsflächen die Aufstellflächen für die Feuerwehr vor (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karten 2, 3 und 19).

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt barrierefrei über ein zentrales Treppenhaus sowie einen Fahrstuhl. Der Hauseingang, der sowohl als Zugang für die Kindertagesstätte als auch für die Bewohner dient, ist unmittelbar von der Randersackerer Straße erreichbar und leicht erkennbar gestaltet.

### 5.2.2 Nutzungen

Entsprechend den Planungszielen, an dem Standort dringend benötigten Wohnraum zu schaffen sowie einen Nutzungsmix zu etablieren, werden überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, die durch gewerbliche und soziale Nutzungen zur Stärkungen und Belebung des Stadtteilzentrums am Ehehaltenhaus ergänzt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst 72 Wohneinheiten. Hiervon werden 23 Wohneinheiten nach den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Bayern errichtet (siehe Karten 5 – 8, 15 – 16). Die gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2018 erforderliche Quote von 30 % geförderten Wohnraums im Geschosswohnungsbau wird damit erfüllt. Mit seiner städtebaulich prägnanten Lage im Nahversorgungsbereich des Stadtteils Sanderau bietet der Standort, über die Wohnnutzung hinaus, weitere Potenziale, die im Zuge der Planungen genutzt werden sollen. Zur Belebung der Erdgeschosszone ist an der Ecke Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße eine gastronomische Nutzung mit Außenbewirtschaftung vorgesehen. Der Bereich der Außenbewirtschaftung ist zum öffentlichen Raum hin orientiert und ermöglicht Blickbeziehungen zum Innenhof. Das Gebäude erhält zudem einen Durchgang an der eine weitere Gastronomie mit Tagesnutzung geplant ist. Darüber hinaus ist eine weitere Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie eine ärztliche Praxis im 1. Obergeschoss geplant. Der Gartenpavillon inkl. Anbau soll eine Büronutzung erhalten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 4).

Die Anlieferung der gewerblichen Einheiten erfolgt über jeweils eine Fläche in der Randersackerer sowie in der Felix-Dahn-Straße. Der öffentliche Verkehr wird hierdurch nicht beeinträchtigt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 2).

Die Erdgeschossnutzung in der Randersackerer Straße 11a umfasst eine Kindertagesstätte. Geplant ist eine zweigruppige Kindertagesstätte mit einer altersgemischten sowie einer Krippengruppe. Insgesamt sollen 37 Kita-Plätze vorgehalten werden, davon 25 Plätze in der altersgemischten Gruppe und 12 Plätze in der Krippengruppe (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 14).

Fahrradstellplätze, Räume für Kinderwagen und Abfallsammelbehälter sind in der Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5 barrierefrei zugänglich und sichtgeschützt in die Erde

schozzzone integriert (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 4). In der Randersackerer Str. Nr. 11a werden Fahrradstellplätze und ein Bereich für Abfallsammelbehälter, aufgrund der im Erdgeschoss geplanten Kindertagesstätte, oberirdisch vor dem Gebäude vorgesehen. In der Tiefgarage werden weitere Stellplätze in einem entsprechenden Fahrradraum vorgehalten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karten 3 und 19).

### 5.2.3 Freianlagen

#### Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5

Die Planung der Freianlagen sieht zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin die Ausbildung begrünter Vorgartenbereiche vor. Die Bepflanzung mit Gräsern und Stauden orientiert sich an der ortstypischen Gestaltung straßenbegleitender Grünflächen in Würzburg. An der Ecke Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße befindet sich die Außenfläche der geplanten gastronomischen Nutzung, die über einen Zugang vom öffentlichen Fußweg aus erreicht werden kann. Die Fläche der Außengastronomie wird durch eine Staudenbepflanzung eingerahmt. Im Bereich des Hauptzugangs werden sechs Baumpflanzungen vorgesehen. Damit wird eine sinnhafte und qualitätsvolle Gestaltung der städtebaulich wirksamen und aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren Bereiche entlang der Randersackerer Straße und Felix-Dahn-Straße vorgenommen. Die vorhandene Bushaltestelle „Eehaltenhaus“ wird aus gestalterischen Gründen und zur Freihaltung der Zugänge zu dem neuen Gebäude geringfügig in Richtung Süden verschoben (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 3).

Der Innenhof soll in seiner Gestaltung als „grüner Garten“ wirken. Der Höhenunterschied zwischen dem historischen Gartenpavillon und dem straßenseitigen Zugang wird durch eine aufgelöste Treppenanlage überwunden. Die sich daraus ergebende Böschung wird mit einer Stauden- / Gräserbepflanzung versehen. Der historische Gartenpavillon erhält beidseitig Rasenflächen mit Spielangeboten, welche die frühere Parzellierung der Gartenflächen gestalterisch aufgreifen, sowie jeweils sechs dachgezogene Baumpflanzungen, welche im hinteren Bereich symmetrisch zu beiden Seiten des Pavillons angeordnet werden. Unter dem rechten „Baumdach“ befindet sich ein wassergebundener Platz zum Verweilen. Die Rasenflächen erhalten zudem gliedernde Heckenstrukturen. Die einst barocke Gartengestaltung wird somit konzeptionell aufgegriffen. Der Durchgang im Erdgeschoss zur Randersackerer Straße gibt den Blick aus dem öffentlichen Raum auf den Gartenpavillon frei. Die Spielflächen im Innenhof bieten unterschiedliche Angebote, von einer Sandfläche, über Balancier- und Kletterelemente bis hin zu einer Rutsche und einer Nestschaukel (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 3).

Befestigte Flächen für Wege werden auf das Notwendigste reduziert. Der Gartenpavillon erhält als „Teppich“ einen eigenständigen Pflasterbelag. Die übrigen Wege werden in Betonsteinpflaster ausgeführt. Über einen leicht ansteigenden Weg erreicht man barrierefrei das Niveau des Gartenpavillons. Der Weg öffnet sich am Ende zu einem weiteren baumbestandenen Platz. Sowohl in der Felix-Dahn-Straße als auch der Randersackerer Straße wird auf dem Grundstück jeweils eine mit Rasenfugenpflaster befestigte Fläche für die Anlieferung und Versorgung der Gastronomie- und Gewerbeeinheiten vorgesehen. Darüber hinaus werden zwei oberirdische Stellplätze angrenzend an die Tiefgaragenzufahrt geschaffen, die mit Rasenfugenpflaster befestigt werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 3).

Die Pflanzflächen im Innenhof, nördlich und südlich der Durchgangsöffnung, werden größtenteils als Strauchpflanzungen geplant. Die zwei Wohnungsgärten im Nordosten des Urbanen Gebiets MU 1 werden als Rasenflächen angelegt und mit einer Hecke umpflanzt. Die insgesamt 34 Baumpflanzungen werden nach Möglichkeit außerhalb unterbauter Bereiche angeordnet. Für alle Baumstandorte in unterbauten Bereichen wird die erforderliche Substratstärke von 100 cm berücksichtigt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan

Karte 3). Die Baumstandorte im Bereich befestigter Flächen werden mit verdichtungsfähigen Baumsubstraten hergestellt und teilweise mit Guss-Baumscheiben (nur in gepflasterten Flächen) geschützt. Die bestehende Mauer entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze wird als Einfriedung erhalten und begrünt. Zudem erhält die in Richtung Südosten, zur Nachbarbebauung Randersackerer Straße 7 orientierte Fassade eine bodengebundene Fassadenbegrünung auf einer Länge von vier Metern (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 3).

#### Randersackerer Straße Nr. 11a

Von der Zufahrt im Nordwesten des Grundstücks führt eine Wegefläche in den hinteren Grundstücksbereich zur Sicherstellung der Anfahrbarkeit der benachbarten Bebauung in der Randersackerer Straße 11 durch die Feuerwehr. Bis auf die Zuwegung die parallel zur Tiefgaragenabfahrt verläuft wird die Fläche mit Betonpflaster teilsiegelt ausgeführt. Die zuvor beschriebene Zuwegung wird gepflastert.

Der Vorgartenbereich erhält zu beiden Seiten des Eingangs eine Stauden- und Gräserbepflanzung. Zudem werden im Vorgartenbereich Stellflächen für zwei Fahrräder und ein Sonderfahrrad vorgesehen. Zwischen dem geplanten Gebäude und der benachbarten Randersackerer Straße Nr. 13 wird eine gesondert zugängliche Abfallsammelstelle angelegt. Die Abfalltonnen werden blickdicht eingehaust. Außerhalb des Geltungsbereichs werden seitens der Stadt drei bis vier Kurzzeitparkplätze zur Abwicklung des Bring- und Hol-Verkehrs im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte angeordnet werden.

Die Freifläche der Kindertagesstätte wird mit einer Terrasse aus Betonstein versehen. Zudem fügt sich eine Bobbycarbahn aus EPDM-Material (synthetischer Kunststoff), die einen Balancierparcours umgibt, ein. Zwei Sandkästen mit Spielgeräten und eine kleine Rasenfläche ergänzen den Außenbereich. Zur rückwärtigen Grenze wird ein Gerätehaus für die Außenspielsachen erstellt. Insgesamt sind drei Baumpflanzungen vorgesehen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 3).

#### Baumbilanz

Eine Übersicht des Baumbestands, der erforderlichen Ersatzpflanzungen sowie die rechnerisch erforderlichen Baumpflanzungen im Geltungsbereich ist Gegenstand von Tabelle 1 und Abbildung 5.

Der Geltungsbereich umfasst 24 Bestandsbäume, wovon zehn Bäume gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Würzburg geschützt sind. Im Zuge der erforderlichen Baumaßnahmen werden 23 Bäume gefällt. Ein Baum im Geltungsbereich wird erhalten und im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt (Baum-Nr. 24).

Die gemäß der Baumschutzverordnung geschützten und zu fällenden Bäume sind durch die Anpflanzung von 13 Bäumen zu ersetzen. Der Baumschutzverordnung wird damit entsprochen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zur qualitätsvollen Begrünung die Anpflanzung von 34 Bäumen im Geltungsbereich festgesetzt, sodass zzgl. des zu erhaltenden Baums der zukünftige Baumbestand 35 Bäume umfassen wird. Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es mit der Umsetzung der Planung zu einer Erhöhung der Baumanzahl gegenüber dem derzeitigen Baumbestand um elf Bäume.

Flurstück-Nr.	Baumbestand					Anpflanzung
	Baum Nr.	Baum gesch. nach Baum-SchVO	Baum StU in cm	Fällung	Erhaltung	erf. Ersatzpflanzungen
<b>2760/11</b>	1	X	2x60	X	-	1
	2	X	65	X	-	1
	3	-	42	X	-	-
	4	-	2x50	X	-	-
	5	-	57	X	-	-
	6	X	61	X	-	1
	7	-	51	X	-	-
	8	-	3x40	X	-	-
	9	X	90	X	-	1
	10	-	2x50	X	-	-
	11	-	48	X	-	-
	12	-	2x30	X	-	-
	13	-	49	X	-	-
	14	X	67	X	-	1
<b>Gesamt Fl.-Nr. 2760/11</b>	<b>14</b>	<b>5</b>		<b>14</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>3349</b>	15	X	70	X	-	1
	16	-	25	X	-	-
	17	-	25	X	-	-
	18	-	59	X	-	-
<b>Gesamt Fl.-Nr. 3349</b>	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>2757</b>	19**	-	75	X	-	-
	20	X	195	X*	-	2
	21	X	208	X*	-	3
	22	X	140	X	-	2
	23	-	50	X	-	-
<b>Gesamt Fl.-Nr. 2757</b>	<b>5</b>	<b>3</b>		<b>5</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>2758/4</b>	24	X	240	-	X	-
<b>Gesamt Fl.-Nr. 2758/4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>10</b>		<b>23</b>	<b>1</b>	<b>13</b>

\* Fällung genehmigt am 27.10.2023

\*\* Gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde nicht gem. BaumSchVO geschützt

Tabelle 1: Baumbestand, Baumplanung



Abbildung 5: Lageplan Bäume (Quelle: FREIRAUM, 2024)

#### 5.2.4 Verkehrliche Erschließung, Mobilität

Der Standort befindet sich in verkehrlich günstiger Lage an der Ecke Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße. Für das Gebäude in der Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5 erfolgt die Anbindung der Tiefgarage im Norden an der Felix-Dahn-Straße. Als oberirdische Stellplätze werden zwei Car-Sharing-Stellplätze östlich der Tiefgaragenzufahrt vorgehalten. Die übrigen Grundstücke werden über die Randersackerer Straße erschlossen. Hier erfolgt auch die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage in der Randersackerer Str. Nr. 11a. Die Stellplätze werden mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet.

Wie in Kapitel Nr. 4.3.3 dargestellt, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich integrierten Standort, der über eine Vielzahl verschiedener Mobilitäts- und Nahversorgungsangebote im Umfeld verfügt. Die Anbindungsqualität an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit Haltepunkten in unmittelbarer Nähe ist als hervorragend zu bezeichnen. Zudem verfügt die Sanderau über eine gute Radverkehrsinfrastruktur und ein breites Angebot an Sharing-Systemen, welches sich insbesondere durch die Verknüpfung an Mobilstationen auszeichnet. Durch das stark von Wohnnutzungen geprägte Umfeld ergibt sich ein großer potenzieller Kunden- bzw. Nutzerkreis für die geplanten, die Wohnnutzungen ergänzenden Nutzungen (Gastronomie, Gewerbe, Praxis, Kindertagesstätte).

Der Standort verfügt somit über gute Voraussetzungen zur Implementierung von Ansätzen und Maßnahmen zur Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen. Diese stellen die fachliche Grundlage zur Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg (SPS) erforderlichen Stellplätze für Wohnnutzungen dar.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage wird eine reduzierte Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen für den geförderten Wohnungsbau, für Motorradabstellplätze sowie gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Auf die Ausführungen in Kapitel 9.4.6 wird verwiesen.

Da auf Basis der im Bebauungsplan getroffenen abweichenden Festsetzungen zur Stellplatzanzahl die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg für das Grundstück in der Randersackerer Straße Nr. 11a in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden können und die Grundstücke in der Randersackerer Straße Nr. 7 – Nr. 9 nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, werden für diese Grundstücke keine Maßnahmen durch ein Mobilitätskonzept zur weiteren Reduzierung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen.

Für den Neubau Randersackerer Straße Nr. 3 – 5 ist als Grundlage für die Reduzierung von Stellplätzen für Wohnnutzungen ein Mobilitätskonzept mit folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Bereitstellung von zwei oberirdischen Car-Sharing-Stellplätzen auf dem Grundstück
- Anordnung der Fahrradabstellräume im Erdgeschoss (keine Überwindung von Rampen oder Treppen erforderlich)
- abschließbare, witterungs- und diebstahlgeschützte Fahrradabstellräume
- Errichtung zusätzlicher Fahrradabstellanlagen über die Anforderungen gem. SPS hinaus (erforderlich: 116 Abstellplätze Regel- und Lastenräder; gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplant: 133 Abstellplätze)
- Bereitstellung von Abstellräumen für Fahrradanhänger sowie Abstellplätze für Spezialräder (Lastenräder), zwei Abstellplätze für Lastenrad-Sharing
- Lademöglichkeiten für E-Bikes / Pedelecs für mind. 25 % der Abstellplätze
- Ausstattung der Fahrradabstellräume mit Fahrradreparaturstationen
- Maßnahmen im Bereich der Information und Kommunikation

- Implementierung Projekt-Website mit Information über sämtliche projektrelevante Mobilitäts- und Verkehrsthemen
- Errichtung schwarzes Brett in jedem Treppenhaus mit analogen und digitalen Informationen (z.B. Liniennetzplan ÖPNV, Sharing Angebote Grundstück und Stadtgebiet, Stadttourismus, Kontaktinformationen Hausmeister/Hausverwaltung)

Die sich hieraus ergebenden möglichen Abweichungen von der Stellplatzsatzung sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Eine Reduzierung der erforderlichen Fahrradstellplätze erfolgt nicht. Viel mehr kommt in dem Vorhaben die beabsichtigte Förderung des Fahrradverkehrs zum Ausdruck, indem ebenerdige und witterungsgeschützte Fahrradräume inkl. Fahrradreparaturstationen bereitgestellt werden. Weiterhin sind Abstellplätze für Lastenräder, Sharing-Lastenräder, Fahrradanhänger und Ladestationen für E-Bikes geplant.

Gemäß der erstellten verkehrlichen Differenzbetrachtung zwischen dem Bestandsverkehr durch die derzeitigen Nutzungen und dem Prognoseverkehr durch die geplanten Nutzungen ergibt sich zukünftig ein geringfügig niedrigeres Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Bestandssituation. Somit ist durch das Vorhaben kein Mehrverkehr im umliegenden Straßennetz zu erwarten (siehe Anlage 2).

### 5.2.5 Schallschutzkonzept

Hinsichtlich der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Schallimmissionen, insbesondere aufgrund der Lage an der Randersackerer Straße und Felix-Dahn-Straße, wurde ein Schallgutachten erstellt und eine Schallschutzkonzeption erarbeitet. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Die standörtliche Schallsituation war bereits zu Beginn des Planungsprozesses bekannt und wurde im Rahmen der Objektplanung als wesentliche Planungsrandbedingung berücksichtigt. In dem Neubau der Randersackerer Str. Nr. 3 – Nr. 5 sind den Treppenhäusern jeweils Licht- und Lufthöfe zugeordnet, die die natürliche Belüftung der Wohnungen an der lärmabgewandten Seite ermöglichen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karten 2 und 11). Durch diese Höfe kann die Fassade straßenseitig so gestaltet werden, dass das Gebäude als Wohnungsbau erkennbar wird und den derzeitigen gestalterischen Anforderungen an Wohngebäude gerecht wird, ohne sich aus schallschutztechnischen Gründen zu verschließen. Die Grundrisse der Wohnungen sind so orientiert, dass die schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) entweder zum Innenhof oder zu einem der o.g. Licht- und Lufthöfe orientiert sind (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karten 4 – 9).

Weitergehende Ausführungen zu den Ergebnissen des Schallgutachtens und zu dem daraus entwickelten Schallschutzkonzept enthalten die Kapitel 6.1 und 9.1.8).

### 5.2.6 Denkmalschutz

Der denkmalgeschützte Gartenpavillon war bislang vollständig durch das Verkaufsgelände der Firma Frankonia umbaut und somit aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar. Mit der Planung für das Grundstück an der Randersackerer Straße Nr. 3 - Nr. 5 wird der Gartenpavillon freigestellt und in die neue Gestaltung des Innenhofs integriert. Die Gestaltung der Freianlagen betont den Gartenpavillon und greift historische Bezüge der früheren Gartengestaltung auf (siehe Kapitel 5.2.3). Mit einem Durchgang im Erdgeschoss wird die Sichtbarkeit des Gartenpavillons aus dem öffentlichen Raum hergestellt. Die neue Bebauung respektiert die historische Bausubstanz und ergänzt diese durch einen Anbau mit

Flachdach und zwei Vollgeschossen rücksichtsvoll (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Karte 13). Hinsichtlich des Gartenpavillons wurde ein denkmalfachliches Gutachten erstellt (siehe Anlage 5). Die darin formulierten denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen sind Grundlage der vorliegenden Planung sowie der weiteren Planungsschritte. Im Vorfeld fanden zudem Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt.

### 5.2.7 Entwässerung

#### Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund des nur schwach durchlässigen Untergrunds ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Für das Vorhabengebiet wurde deshalb ein Regenbewirtschaftungskonzept erarbeitet (siehe Anlage 4). Dieses sieht vor, das auf den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser überwiegend auf die rückseitig gelegenen Tiefgaragendecken zu leiten und dort innerhalb von Retentionsboxen zurückzuhalten. In den Bereichen zwischen Gehweg und Gebäude wird das anfallende Regenwasser in unterirdischen Rückhalteräumen (z.B. Staukanälen) gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Randersackerer Straße abgeleitet. Die Einleitbeschränkung von 35 l/s je ha kann eingehalten werden. Eine direkte Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgt für Teile der nicht begrünten Dachflächen sowie Freiflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden. Der Nachweis der Grundstücksentwässerung wird im Rahmen des Entwässerungsgeuchs im Zuge des Bauantragsverfahrens erbracht.

#### Schmutzwasser

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits bebaut und an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sollen weiterhin genutzt werden.

### 5.2.8 Energieversorgung

#### Wärme

Als Energiequelle zur Beheizung der Gebäude soll Fernwärme der Mainfranken Netze GmbH dienen. Aktuell befindet sich im Gebiet ein Fernwärmenetz, welches über Dampf die Fernwärmestationen beliefert. Dieses Netz wird aktuell von den Mainfranken Netze sukzessive auf ein Heißwassernetz umgestellt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Wohnungsübergabestationen. Bei diesem System wird das Trinkwasser über einen heizwasserdurchflossenen Kreuzstromwärmetauscher erwärmt.

#### Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt in der Randersackerer Straße 3-5 über einen Trafo, welcher aus dem Mittelspannungsnetz des örtlichen Stromversorgers gespeist wird. In der Randersackerer Str. 11a ist ein Anschluss an das Niederspannungsnetz vorgesehen.

Auf den Flachdächern in der Randersackerer Str. 3-5 werden PV-Anlagen mit der vorgesehenen extensiven Dachbegrünung kombiniert. Hierbei dient die Begrünung gleichzeitig als Auflastung für die PV-Gestelle. Für die Dachfläche des Gebäudes an der Randersackerer Str. 11a ist eine In-Dachanlage vorgesehen.

Die Einspeisung des Solarertrages erfolgt in den Allgemeinstromteil. Aus dem Allgemeinstromteil werden die Aufzüge, Pumpen und die Beleuchtung der Tiefgaragen versorgt. In der Randersackerer Str. 11a ist aus dem Allgemeinstromteil zusätzlich die Versorgung der Warmwasserbereitung geplant.

### 5.2.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz des sparenden 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. Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden entsiegelt.

Folgende Maßnahmen der Klimaanpassung werden ergriffen:

- Begrenzung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) inkl. zulässiger Überschreitung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Anpflanzung von 34 Bäumen (Erhöhung der Anzahl um elf Bäume der gegenüber Bestandssituation)
- Extensive Begrünung der Flachdächer mit kombinierter Solarnutzung
- Anpflanzung von Sträuchern und Stauden
- Fassadenbegrünung für einen fensterlosen Fassadenbereich und Begrünung der bestehenden Mauer entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze in der Randersackerer Str. Nr. 3 – Nr. 5
- Verwendung begrünbarer Beläge für Teilbereiche von Wegen und oberirdischen Pkw- / Fahrradstellplätzen
- Regenwasserretention durch Begrünung von Tiefgaragen und extensive Dachbegrünung

## 6 Belange des Umweltschutzes

### 6.1 Immissionen (menschliche Gesundheit)

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Randersackerer Straße und Felix-Dahn-Straße sowie der ca. 35 m westlich des Plangebiets verlaufenden Straßenbahntrasse 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 schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Anlage 1). Folgende Geräuschimmissionen wurden geprüft:

1. Nutzungsbedingte Geräusche durch geplante gewerbliche Anlagen (Gewerbeflächen, Praxisräume, Gastronomieflächen und gewerblich genutzte Tiefgaragen-Stellplätze für Kunden/Mitarbeiter, Ladezonen Gewerbeflächen) im Plangebiet auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation nach DIN 18005 sowie TA Lärm.
2. Wohnverträglichkeitsnachweis für die geplanten Anwohnerstellplätze in den Tiefgaragen sowie die oberirdischen Car-Sharing-Stellplätze im Plangebiet bezüglich schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Beurteilung der Geräuschsituation nach DIN 18005 sowie in Anlehnung an TA Lärm.
3. Auswirkungen durch Verkehrslärm der umliegenden Verkehrswege (öffentliche Straßen, Straßenbahntrasse) auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Verkehrslärmermittlung nach Schall 03 und RLS-19 sowie Beurteilung der Geräuschsituation nach DIN 18005. Benennung notwendiger Vorkehrungen zum Schutz vor Luftschall im Plangebiet bedingt durch Gewerbe- und Verkehrslärm. Ermittlung und Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  [dB(A)] nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2.

Gemäß der erstellten verkehrlichen Differenzbetrachtung zwischen dem Bestandsverkehr durch die derzeitigen Nutzungen und dem Prognoseverkehr durch die geplanten Nutzungen ergibt sich zukünftig ein geringfügig niedrigeres Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Bestandssituation, sodass nicht von einer Zunahme der Verkehrslärmgeräusche durch den planungsinduzierten An- und Abfahrtsverkehr auszugehen ist (siehe Anlage 2).

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. Die Sicherung der Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm erfolgt durch entsprechende Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.

### 6.1.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

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

Für die Erarbeitung des Schallschutzkonzepts werden die folgenden Beurteilungsmaßstäbe zugrunde gelegt.

1. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind z.B.
  - Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
  - Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;
  - Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
  - Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
  - Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume
2. Die Mehrzahl der Schallschutzmaßnahmen zielt auf den Schutz von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018 01 von Wohnungen und Gruppen- und Ruheräume von Kitas sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen ab. Dabei wird hinsichtlich der Aufenthaltsräume von Wohnungen nach schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen dienen, wie z.B. Kinder- und Schlafzimmer, und den nicht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, wie z.B. Wohn- und Esszimmer sowie Wohnküchen, unterschieden. Aufenthaltsräume, die nicht eindeutig zum Wohnen dienen, sind wie Schlafräume zu betrachten. Dies gilt für Arbeitszimmer, Gästezimmer etc. Im Zweifelsfall ist pro Wohnung nur ein Aufenthaltsraum vorhanden, der nicht zum Schlafen dient. Ein-Raumwohnungen von Studierendenwohnheimen, Seniorenheimen etc. sind wie Schlafräume zu betrachten.

Die Unterscheidung der schutzbedürftigen Räume zwischen Räumen zum Schlafen und „Nicht-Schlafräumen“ (Wohnräumen) basiert auf der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) (s. Tabelle 1 Spalte „Raumnutzung“ der Anlage zu dieser Verordnung).

Für den Schallschutz von Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen dienen, sind die Geräuscheinwirkungen am Tag maßgeblich. Für diese Räume müssen nicht die erhöhten Anforderungen zum Schutz des Nachtschlafes umgesetzt werden. Für sie gilt die Anforderung für eine ungestörte Kommunikation im Rauminnen. Daher sind im Regelfall die Beurteilungspegel am Tag maßgeblich, da diese in der überwiegenden Zahl der Plangebiete lauter sind als die Pegel in der Nacht, wie es in der vorliegenden Aufgabenstellung der Fall ist.

3. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen, Gruppen- und Ruheräumen von Kitas sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen ist die Lüftung der Räume über ein zu öffnendes Fenster erforderlich. Daher sind schutzbedürftige Räume ohne ein zu öffnendes Fenster unzulässig.
4. Für Aufenthaltsräume von Nicht-Wohnnutzungen, wie z.B. Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts-, Büro-, Sitzungs- und Praxisräume, kann ein ausreichender Schallschutz durch die entsprechende schalltechnische Ausbildung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gewährleistet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Einbau geeigneter Schallschutzfenster. Die notwendige Lüftung dieser Räume kann entweder durch Fensterlüftung oder durch den Einbau einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftung erfolgen.
5. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigten Nutzungen entsprechen der Gebietsart Urbanes Gebiet. Daher ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, soweit möglich, die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 für Mischgebiete von am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A) sicherzustellen.

Die Einhaltung zumindest der Orientierungswerte für Mischgebiete stellt eine ungestörte Kommunikation am Tag innerhalb und außerhalb der Gebäude sowie einen ungestörten Schlaf in der Nacht innerhalb der Gebäude sicher. Die schutzbedürftigen Räume innerhalb der Gebäude sind für Wohnungen und vergleichbare Nutzungen sowohl am Tag als auch in der Nacht zu schützen. Die Aufenthaltsräume von Nicht-Wohnnutzungen sind im Hinblick auf den Tag schutzbedürftig. Die Außenwohnbereiche der Wohnungen und die Freiflächen der Kita sind lediglich am Tag schutzbedürftig.

6. Zunächst sind die Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, die sicherstellen, dass an den künftigen Gebäuden die Orientierungswerte eingehalten werden.

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

### Ausweisung weniger schutzbedürftiger Nutzungen

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Urbane Gebiete und damit eine gemischte Nutzung im Plangebiet festsetzt, ist die Ausweisung eines weniger schutzbedürftigen Gebietes unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele (Schaffung von Wohnraum, Belegung des Standortes durch weitere Nutzungen, insb. in der Erdgeschosszone) sowie aufgrund der im Bestand vorhandenen umgebenden Wohnbebauung nicht möglich.

### Aktive Schallschutzmaßnahmen (Erdwälle und Schallschutzwände)

Aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets, dessen geringe Tiefe und dessen Lage zu den angrenzenden Straßen (Kreuzungsbereich, Bushaltestelle, Rad- und Fußwege) sowie aufgrund des städtebaulichen Wohnumfelds ist es nicht möglich, innerhalb des Plangebiets Schallschutzwände oder Erdwälle zu errichten. Ein Abrücken der Bebauung von Osten ist nicht möglich, da dann der Innenhof zu klein würde.

Außerdem ist die im Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe so hoch, dass es mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe der Schallschutzwände nicht möglich wäre, die Obergeschosse zu schützen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des von Westen einwirkenden Verkehrslärms der Randersackerer Straße.

### Abschirmende Bebauung im Plangebiet

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigte Bauvorhaben ist schalltechnisch optimiert. Im nördlichen Teil des Plangebiets wird durch die Ausbildung eines L-förmigen Gebäudes ein ruhiger Innenhof geschaffen. Die Gebäude im südlichen Teil des Plangebiets haben eine vom Lärm abgewandte Fassadenseite, die nach Osten orientiert ist.

An den zum Innenhof orientierten Fassaden und an den nach Osten ausgerichteten Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete am Tag und in der Nacht eingehalten und z.T. deutlich unterschritten.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass das nördliche Gebäude (Randersackerer Str. 3-5) in einem Zug errichtet wird. Hierdurch ist gewährleistet, dass der ruhige Innenhof bei Nutzungsaufnahme der Wohnungen realisiert ist.

## **6.1.2 Schallschutzmaßnahmen gegen Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze (Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze, einschließlich der Car-Sharing-Stellplätze)**

Um an den Wohngebäuden innerhalb und außerhalb des Plangebiets keine erheblichen, unzumutbaren Störungen durch Parkvorgänge der zukünftigen Bewohner des Plangebiets hervorzurufen, sind die Einfahrt in die Tiefgarage in MU 3 einzuhausen, die Einfahrt zur Tiefgarage im MU 1 zu überdachen und die Car-Sharing-Stellplätze in MU 1 einzuhausen, was durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert wird. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die maximal zulässige Zahl der Stellplätze für Pkw und Motorräder festgelegt.

Die Geräuschimmissionen durch die Anwohnerstellplätze (in Tiefgaragen in MU 1 und MU 3), auf den oberirdischen Car-Sharing-Stellplätzen in MU 1 inkl. der Pkw-Zu- und Abfahrten, fallen streng genommen nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm, wurden aber in der schalltechnischen Untersuchung in Form eines Wohnverträglichkeitsnachweises ebenfalls berücksichtigt. Üblicherweise wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen, wenn die Anforderungen der TA Lärm (üblicherweise

für gewerbliche Geräusche, hier hilfsweise herangezogen) eingehalten werden. In der Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 10.07.1995, AZ: 3 S 3538/94, wird hierzu ergänzend ausgeführt, dass bei baurechtlich erforderlichen Anwohnerstellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig sind, das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm jedoch in jedem Fall außer Betracht bleiben kann. In der Parkplatzlärmstudie wird in Abschnitt 10.2.3 "Parkplätze in Wohnanlagen" ergänzt, "... dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen."

Etwas anderes gilt nach § 15 Abs. 1 Satz 2 der BauNVO allerdings dann, wenn von ihnen Belästigungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzulässig sind. Dabei wird allerdings regelmäßig davon ausgegangen, dass notwendige Stellplätze für Wohnvorhaben in einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung keine erheblichen, billigerweise nicht mehr zumutbaren Störungen im Sinne dieser Vorschrift hervorrufen (Beschl. d. Senats v. 10.1.2008 - 3 S 2773/07 - BauR 2009, 470; Sauter, LBO, Stand Dez. 2012, .37 Rn. 11). Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 BauNVO darf die Nutzung von Stellplätzen die Gesundheit der Anwohner nicht schädigen. Als kritisch für die Gesundheit werden chronische Lärmbelastungen tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A) angesehen, welche im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgarage sowie den zwei oberirdischen Car-Sharing-Stellplätzen jedoch sicher ausgeschlossen werden können.

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

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

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

Den Anforderungen nach a) und b) wird durch die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt in MU 3, die Überdachung der Tiefgarageneinfahrt in MU 1 und die Einhausung der oberirdischen Car-Sharing-Stellplätze Rechnung getragen. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert.

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

Bei der Beurteilung des Parkierungslärms werden bei analoger Anwendung der TA Lärm folgende Anpassungen in Ansatz gebracht, die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung insbesondere im Land Baden-Württemberg entwickelt wurde:

- Die Bewertung der Beurteilungspegel des Parkierungslärms erfolgt durch einen direkten Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Eine Überlagerung mit dem Gewerbelärm findet nicht statt.
- Auf die Ermittlung und Beurteilung von Spitzenpegeln kann gemäß aktueller Rechtsprechung zu notwendigen Stellplätzen von Wohnungen verzichtet werden.

Die Immissionsrichtwerte des Anlagenlärms für Parkverkehr werden am Tag und in der Nacht sowohl an den nächst gelegenen benachbarten Gebäuden als auch im Plangebiet selbst eingehalten.

### 6.1.3 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

Die Untersuchung der nutzungsbedingten Geräusche durch geplante gewerbliche Anlagen (Gewerbeflächen, Praxisräume, Gastronomieflächen und gewerblich genutzte Tiefgaragen-Stellplätze für Kunden / Mitarbeiter, Ladezonen Gewerbeflächen) zeigt, dass unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.1.4 und 9.1.8 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen, tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eintreten. Spitzenpegel, die die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, treten nach aktuellem Erkenntnisstand nicht auf. Aufgrund der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten sind bei sachgerechter Errichtung immissionsrelevante tieffrequente Geräusche nicht zu erwarten. Nach den vorliegenden Erkenntnissen treten aufgrund der Höhe und der Häufigkeit von Lärmereignissen durch die zu beurteilende Anlage sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft auf. Die Anforderungen der TA Lärm werden damit erfüllt.

Die nachfolgenden organisatorischen und baulichen Maßnahmen SM 12 bis SM 17 werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag festgelegt.

- Die Betriebszeiten, Öffnungszeiten und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung der gewerblichen Einheiten Nr.1 bis 3 im Erdgeschoss an dem Gebäude Randersackerer Straße 3-5 (MU 1) müssen zwischen 6 Uhr und 22 Uhr liegen (**SM 12**).
- Die Anlieferung der gewerblichen Einheiten Nr.1 bis 3 im Erdgeschoss an dem Gebäude Randersackerer Straße 3 bis 5 hat über jeweils eine Fläche in der Randersackerer Straße sowie in der Felix-Dahn-Straße zu erfolgen (**SM 13**). Die Lage der Anlieferungszonen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan in Karte 4 enthalten.
- Die Bestuhlung der Außengastronomie in MU 1 an der Ecke Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße ist auf maximal 30 Sitzplätze zu begrenzen. Die Öffnungszeiten müssen zwischen 6 Uhr und 22 Uhr liegen (**SM 14**).
- Auf der Dachfläche des Gebäudekomplexes werden insgesamt zwei Aufstellflächen für die technische Gebäudeausrüstung (TGA) vorgehalten. Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen in Außenaufstellung sind je Aufstellfläche zu begrenzen auf Gesamtschallleistungspegel:
  - tags:  $L_{WA} \leq 85 \text{ dB(A)}$
  - nachts:  $L_{WA} \leq 75 \text{ dB(A)}$

Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen (**SM 15**).

Sollte sich im Zuge der weiteren Planung die Notwendigkeit ergeben, eine Veränderung der haustechnischen Anlagen oder der Aufstellorte vorzunehmen, ist der gutachtliche Nachweis zu erbringen, dass die Gesamtbelastung aller gewerblichen Emittenten den Immissionsrichtwert der TA Lärm einhält.

- Die in der Tiefgarage in MU 1 vorgesehenen Pkw- und Motorrad-Stellplätze sind auf die gemäß dem Schallgutachten genannte Anzahl zu begrenzen. Sollte sich im Zuge der weiteren Planung die Notwendigkeit ergeben, eine Veränderung der Stellplatzanzahl vorzunehmen, ist der gutachtliche Nachweis zu erbringen, dass die Gesamtbelastung aller gewerblichen Emittenten den Immissionsrichtwert der TA Lärm einhält.  
Mitarbeiter, Gäste und Patienten der Gewerbe- und der Praxisflächen dürfen nur tagsüber zwischen 6-22 Uhr die Tiefgarage nutzen (**SM 16**).
- Die in der Tiefgarage in MU 3 vorgesehenen Pkw- und Motorrad-Stellplätze sind auf die gemäß dem Schallgutachten genannte Anzahl zu begrenzen. Sollte sich im Zuge

der weiteren Planung die Notwendigkeit ergeben, eine Veränderung der Stellplatzanzahl vorzunehmen, ist der gutachtliche Nachweis zu erbringen, dass die Gesamtbelastung aller gewerblichen Emittenten den Immissionsrichtwert der TA Lärm einhält.

Mitarbeiter und Gäste der Kindertagesstätte dürfen nur tagsüber zwischen 6-22 Uhr die Tiefgarage nutzen (**SM 16**).

#### 6.1.4 Schallschutzkonzept

Zusammenfassend sieht das Schallschutzkonzept für den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Schallschutzmaßnahmen vor, die als textliche Festsetzungen Nr. 4.7.1 bis Nr. 4.7.11 bauplanungsrechtlich gesichert werden:

SM 1	Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen
SM 2	Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen
SM 3 und SM 4	Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit
SM 5 und SM 6	Grundrissorientierung
SM 7	Schutz der Außenwohnbereiche
SM 8	Schutz der Außenfläche der Kindertagesstätte
SM 9	Überdachung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in MU 1
SM 10	Einhausung der oberirdischen Car-Sharing-Stellplätze in MU 1
SM 11	Einhausung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in MU 3

Die folgenden Schallschutzmaßnahmen sind durch Aufnahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag verbindlich umzusetzen:

SM 12	Betriebszeiten, Öffnungs- und Lieferzeiten für gewerbliche Einheiten – MU 1
SM 13	Bereiche für die Anlieferung von Waren – MU 1
SM 14	Lage, Sitzplatzanzahl und Öffnungszeiten der Außengastronomie – MU 1
SM 15	Technische Gebäudeausrüstung – MU 1
SM 16	Stellplatzanzahl und Nutzung Tiefgarage – MU 1
SM 17	Stellplatzanzahl und Nutzung Tiefgarage – MU 3

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind in Kapitel 9.1.8 ausführlich erläutert.

## 6.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits zu einem Großteil versiegelt und mit Gebäuden sowie Stellplatzanlagen bebaut. Dementsprechend sind vergleichsweise wenige Vegetationsflächen im Plangebiet vorhanden. Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Würzburg wurden keine streng zu schützenden Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie registriert. Vergleichsweise kleine Vegetationsflächen befinden sich im Innenhof in der Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5 um den denkmalgeschützten Gartenpavillon, sowie im Bereich der Stellplatzanlage im Süden des Geltungsbereichs. Mit dem Vorhaben werden daher überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Die Baumbilanz ist Gegenstand von Tabelle 1 und Abbildung 5 (Kapitel 5.2.3). Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Inanspruchnahme von Bäumen im Geltungsbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von 34 Bäumen sowie die Erhaltung von einem Bäumen im Geltungsbereich vor, sodass der Verlust bestehender Bäume kompensiert und die Baumanzahl gegenüber dem derzeitigen Bestand im Geltungsbereich um zehn Bäume erhöht wird. Mit den anzupflanzenden Bäumen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Geltungsbereich geschaffen.

Das Vorhaben umfasst eine grundlegende Neugestaltung der Freiflächen der Grundstücke in der Randersackerer Str. Nr. 3 – 5 und Nr. 11a. Im Zuge dessen werden sämtliche nicht für Wege oder Nebenanlagen benötigte Flächenanteile begrünt. Dabei werden neben Rasenflächen auch Strauch- und Staudenpflanzungen vorgesehen. Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung. Die bestehende Mauer entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze in der Randersackerer Str. 3 – 5 erhält eine vertikale Begrünung, ebenso der nach Südosten orientierte Fassadenbereich der Hausnr. 5. Die umfassenden Begrünungsmaßnahmen dienen der Durchgrünung des Plangebietes im Sinne der Klimaanpassung und der Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität. Zudem werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird mit dem Vorhaben eine stärkere Durchgrünung des Plangebiets erzielt.

Durch die der Lage in einem innerstädtischen, stark versiegelten Gebiet, das tägliche Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßen sowie durch die derzeitige gewerbliche Nutzung ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden keine Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen. Während der Begehung auf dem Areal wurde der Nachweis für ein Vorkommen des Hausrotschwanzes erbracht. Weiterhin wurden folgende Vogelarten beobachtet und können potenziell vorkommen: Haussperling (*Passer domesticus*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Mauersegler (*Apus apus*). Durch das geplante Bauvorhaben geht eine Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanzes verloren. Der Hausrotschwanz ist mit 70.000–190.000 Brutpaaren in Bayern vertreten und wird als ungefährdet eingestuft. Der Bestandstrend ist stabil bis zunehmend. Erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Erhaltungszustand der Art bzw. der lokalen Population (Bezugsraum ist der Stadtbezirk Sanderau) sind nicht gegeben.

Für die Gruppe der Fledermäuse besitzt das Plangebiet keine Eignung als essentieller Lebensraum. Hinweise auf eine Existenz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten konnten nicht gefunden werden. Einzel- oder Zwischenquartiere lassen sich jedoch nie vollkommen ausschließen, so dass ein Verlust einzelner Ruhestätten nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann. Zudem sind die Sanderau und das angrenzende Frauenland nachweislich Stadtteile mit nachgewiesenen Lebensstätten für Fledermäuse. Die Wirkungsempfindlichkeit ist aber vorhabenspezifisch so gering einzuschätzen, dass mit hinreichender Sicherheit eine Auslösung von Verbotstatbeständen auszuschließen ist.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Rückbau und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten) kann das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden (siehe Anlage 3). Der Vorhabenträger verpflichtet sich allerdings im Durchführungsvertrag freiwillig, zusätzliche Nist- und Quartierangebote für den Mauersegler, den Hausrotschwanz und für Fledermäuse zu schaffen, wodurch eine Verbesserung an dem Standort erreicht werden kann.

### **6.3 Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung)**

Gemäß Klimafunktionskartierung weist das Gebiet größtenteils Eigenschaften des Klimatops „moderate Überwärmung“ sowie im nordwestlichen Randbereich kleinräumig 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.

Aufgrund der Lage in einem bereits durch „moderate Überwärmung“ vorbelasteten Raum sind erhebliche Auswirkungen auf die thermische Belastungssituation durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch grünordnerische Festsetzungen wie der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sowie Sträuchern, der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Umsetzung von Dach und Fassadenbegrünungen sowie der Begrünung und Nutzung von Tiefgaragendecken als Retentionsräumen werden kleinklimatische Gunsträume geschaffen und erhebliche negative Auswirkungen der geplanten Bebauung verringert.

Das Gebiet soll möglichst klimafreundlich mit der benötigten Energie und Wärme versorgt werden. Die Dachflächen erhalten eine mit der Dachbegrünung kombinierte Solarnutzung. Weitergehende Ausführungen zur Energieversorgung sind in Kapitel 5.2.8 beschrieben.

### **6.4 Luft / Durchlüftung**

Die Be- und Durchlüftungssituation zeigt für das Plangebiet eine Zuordnung zur Kategorie „Tallage“ auf. Dieses Gebiet beschreibt den talgelegenen Siedlungsraum, der mit Kaltluft überströmt wird. Entsprechend sind in diesem Raum keine dezidierten Kaltluftabflüsse mehr zu identifizieren. Gemäß der Klimafunktionskarte wird das Plangebiet jedoch nicht von einer Luftleitbahn überströmt. Daher sind vor dem Hintergrund der Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes keine Planungsempfehlungen für dieses Gebiet abzuleiten.

Die Fortführung der bestehenden städtebaulichen Struktur und Dichte entlang der Randersackerer Straße mit einer verträglichen baulichen Verdichtung macht eine von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung abweichende Festsetzung der Abstandsflächentiefe erforderlich. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der getroffenen Festsetzung gewährleistet (siehe Kapitel 9.4.5).

### **6.5 Wasser**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete und keine Oberflächengewässer (BayernAtlas, LfU Bayern, 2023).

Durch die Versiegelung von Böden kommt es grundsätzlich zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Derzeit weist das Gebiet jedoch bereits einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Hinsichtlich der Bewirtschaftung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt (siehe Anlage 4). Aufgrund des nur schwach durchlässigen Untergrunds ist demnach eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das auf den Gebäudedächern und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser wird daher überwiegend auf die rückseitig gelegenen Tiefgaragendecken geleitet und dort innerhalb einer Retentionsschicht zurückgehalten. In den Bereichen zwischen Gehweg und Gebäude wird das anfallende Regenwasser in Staukanälen oder schmalen Rückhaltebecken gesammelt und zurückgehalten. Über Drosseleinrichtungen wird das Niederschlagswasser anschließend dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Randersackerer Straße zugeführt. Zusätzlich wirken sich die auf Flachdächern geplante extensive Dachbegrünung, die wasserdurchlässige Befestigung bestimmter Flächen und Wege und die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen positiv auf die Niederschlagswasserrückhaltung aus. Die Einleitbeschränkung von 35 l/s je ha kann somit eingehalten werden.

## 6.6 Boden / Fläche

Das Plangebiet ist bereits zu einem Großteil versiegelt. Dementsprechend sind vergleichsweise wenige Vegetationsflächen im Plangebiet vorhanden. Die versiegelten, anthropogen stark vorbelasteten Böden weisen keine natürlichen Bodenfunktionen auf.

Gemäß Auskunft der Fachabteilung Wasser- und Bodenschutzrecht der Stadt Würzburg sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Durch das Vorhaben werden überwiegend versiegelte, anthropogen stark vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) inkl. zulässiger Überschreitung wird der Anteil versiegelter Flächen auf das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Maß beschränkt. Da unter Zugrundelegung des derzeit wirksamen Bebauungsplans die BauNVO 1977 anzuwenden ist, würde ohne Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Geltungsbereich keine bauplanungsrechtliche Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrads gelten (siehe Kapitel 9.3).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst als Maßnahme der Innenentwicklung bereits bebaute Flächen im Innenbereich und entspricht somit dem Planungsleitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB sowie dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

## 6.7 Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und wird maßgeblich durch die vorhandenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen geprägt. In der Randersackerer Str. Nr. 3 – 5 befand sich bis Herbst 2023 das Verkaufsgebäude der Frankonia, welches hinsichtlich seiner Gebäudehöhe hinter den bestehenden Gebäudehöhen im städtebaulichen Umfeld zurückblieb. In Orientierung zur Ecke Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße bilden bislang Stellplätze den nördlichen Abschluss des Grundstücks. Diese tragen nicht wirksam zur städtebaulichen Fassung der Ecksituation bei. Die Gebäude in der Randersackerer Straße Nr. 7 – Nr. 9 entsprechen hingegen dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Randersackerer Straße mit der in der Sanderau typischen offenen Blockrandbebauung. Das Grundstück im Süden umfasst bislang Stellplatzflächen und stellt gegenwärtig eine Baulücke dar. Besondere raumbildprägende Bäume sind nicht vorhanden.

Mit dem Vorhaben wird die Baulücke in der Randersackerer Str. 11a geschlossen und ein städtebaulich sinnvoller Abschluss im Norden durch die Fassung des Raumes im Bereich der Ecksituation Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße geschaffen. Die neuen Ge-

bäude erhalten zudem eine unter Zugrundelegung des städtebaulichen Umfelds angemessene Höhe bzw. Höhenstaffelung. Die Freiflächen werden neu geordnet und gestaltet. Insgesamt erfährt das Areal mit Umsetzung des Vorhabens eine Aufwertung. Das Vorhaben fügt sich in das bestehende Ortsbild ein.

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

Auf dem Grundstück Randersackerer Str. Nr. 3 – 5 befindet sich ein Gartenpavillon, der als Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist. Gegenwärtig ist der Gartenpavillon vollständig durch das bestehende Gebäude der Frankonia umbaut und entzieht sich vollständig der Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum. Das Vorhaben beinhaltet die Freistellung und Integration des Gartenpavillons in die neue Gestaltung des Innenhofs. Die Gestaltung der Freianlagen betont den Gartenpavillon und greift historische Bezüge der früheren Gartengestaltung auf. Mit einem Durchgang im Erdgeschoss wird die Sichtbarkeit des Gartenpavillons aus dem öffentlichen Raum hergestellt. Das Vorhaben führt zu einer Aufwertung und neuen Inwertsetzung des bislang nicht wahrnehmbaren Baudenkmals. Hinsichtlich des Gartenpavillons wurde ein denkmalfachliches Gutachten erstellt (siehe Anlage 5). Die darin formulierten denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen sind Grundlage der vorliegenden Planung sowie der weiteren Planungsschritte.

Hinweise über Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

## **7 Planungsbezogene Gutachten**

### **7.1 Immissionsschutz**

#### Schall

Zur Ermittlung der Schallimmissionen von außerhalb sowie innerhalb des Geltungsbereichs wurde folgendes Fachgutachten erstellt: „Geräuschemissionen und –immissionen durch Anlagen- und Verkehrslärm, Sanderau 11 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Quartier Sander-Eck“ an der Randersackerer Straße in Würzburg“, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 12.02.2024 (siehe Anlage 1 und Kapitel 6.1.)

### **7.2 Verkehrliche Differenzbetrachtung**

Zur Prüfung, ob sich die geplanten Nutzungen hinsichtlich der Verkehrserzeugung wesentlich von der Bestandssituation unterscheiden und ggf. zu einer Mehrbelastung führen, wurde folgendes Fachgutachten erstellt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Sander-Eck“, Sanderau 11, Würzburg - Verkehrliche Differenzbetrachtung Bestands- und Prognoseverkehr, Durth Roos, 24.01.2024 (siehe Anlage 2 und Kapitel 5.2.4).

### **7.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die europarechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen des folgenden Fachgutachtens untersucht: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Sander-Eck“, Sanderau 11, Würzburg (BY) – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Stand 23.01.2024 (siehe Anlage 3 sowie Kapitel 6.2).

### **7.4 Regenwasserbewirtschaftungskonzept**

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers wurde folgendes Gutachten erstellt: Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Sander-Eck“ – Sanderau 11, plan ° D - Ingenieure, Stand 03.11.2023 (siehe Anlage 4 und Kapitel 5.2.7 sowie 6.5).

## 7.5 Denkmalschutz

Eine denkmalfachliche Bewertung und Formulierung von denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen für die weitere Planung wurde mit dem folgenden Gutachten vorgenommen: Gartenpavillon Frankonia-Gelände, Würzburg, Bauhistorische Dokumentation und denkmalpflegerische Beratung, ProDenkmal, Stand 24.01.2024 (siehe Anlage 5 und Kapitel 5.2.6 und 6.8).

## 8 Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit den städtischen Dienststellen

Um die von Seiten der Stadt Würzburg zu vertretenden öffentliche Belange in den Bebauungsplan einzuarbeiten, wurden vom 07. November 2023 bis zum 01. Dezember 2023 die städtischen Fachdienststellen in die Erarbeitung des Planentwurfs eingebunden. Dieser innergemeindlichen Abstimmung lag der Planentwurf vom 03. November 2023 mit Begründung und Fachgutachten (Schall, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Mobilitätskonzept, Denkmalschutzgutachten) sowie Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde.

Folgende Dienststellen bekundeten Einverständnis mit der Planung:

- Fachbereich Immobilienmanagement
- Gewässerschutzbeauftragter des Entwässerungsbetriebs der Stadt Würzburg

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 zusammenfassend wiedergegeben:

- Amt für Zivil- und Brandschutz
  - Für den Treppenraum 05 ist ein unmittelbarer Ausgang ins Freie einzuplanen. Der Zugang erfolgt gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan über den vorgelagerten Müllraum.  
→ *Der Grundriss wurde entsprechend überarbeitet (siehe Karte 4).*
- Gartenamt - Artenschutz
  - Die Empfehlungen laut saP zur Anbringung bzw. den Einbau von Ersatzquartieren für den Hausrotschwanz werden begrüßt. Die Schaffung weiterer Quartiere für Fledermäuse und Mauersegler an den Neubauten sollte frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden.  
→ *Die Maßnahmenempfehlungen der saP werden umgesetzt. Ihre Sicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags. Es handelt sich um freiwillige Maßnahmen, die artenschutzrechtlich nicht zwingend notwendig sind. Vorgesehen ist die Anbringung von zwei Nisthilfen für den Hausrotschwanz, drei Mauerseglerkästen und zwei Fledermauskästen.*
- Fachbereich Tiefbau und Verkehrswesen - Verkehrsregelung
  - Die lichte Höhe in zum Begehen bestimmten Bereichen von Garagen muss gem. GaStellV mindestens 2 m betragen. Empfehlung, in Garagen mit Stellplätzen für Fahrräder und Motorräder eine lichte Höhe von mindestens 2,50 vorzusehen. Bei Bauteilen die eine lichte Höhe von 2,50 m unterschreiten, können Verletzungsgefahren nicht ausgeschlossen werden.

- Die Breite der Stellplätze in den Tiefgaragen muss gem. GaStellV mindestens 2,40 betragen, wenn eine Längsseite durch Wände, Stützen oder andere Bauteile begrenzt ist. Wenn zwei Längsseiten durch vorgenannte Bauteile begrenzt werden beträgt die erforderliche Breite mindestens 2,50 m.
- In der Tiefgarage in der Randersackerer Str. 3-5 scheint bei Belegung des Stellplatzes Nr. 42 der Zugang zu Aufzug Nr. 4 versperrt.
  - *Die Tiefgaragen werden entsprechend den Anforderungen an die lichte Höhe und der Stellplatzbreiten gemäß der GaStellV geplant (siehe Karten Nr. 11 und Nr. 20). Die Empfehlung einer lichten Höhe von 2,50 m über die gem. der GaStellV hinaus erforderlichen lichten Höhe von mind. 2 m kann überwiegend erfüllt werden. In Teilbereichen liegt eine konstruktiv bedingte geringere lichte Höhe vor. Der Zugang zu Aufzug Nr. 4 wurde überarbeitet und ist auch bei Belegung des Stellplatzes Nr. 42 gewährleistet (siehe Karte Nr. 10).*
- Die Sichtdreiecke an den Tiefgaragenausfahrten sind zu berücksichtigen. Die Tiefgaragenrampe in der Randersackerer Straße 11a ist einspurig und entsprechend mit einer Lichtsignalanlage mit Bevorrechtigung des Einfahrenden auszustatten.
  - *Die Sichtdreiecke an den Tiefgaragenein- und -ausfahrten werden berücksichtigt (siehe Karten Nr. 2 und Nr. 3). Die Ausstattung der Tiefgaragenrampe in der Randersackerer Straße 11a ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.*
- Es gilt unbedingt zu vermeiden, dass entlang der Felix-Dahn-Straße eine Feuerwehranfahrtszone errichtet werden muss. Diese stünde ansonsten im Gegensatz zu der vorgesehenen Be- und Entladezone.
  - *Die Felix-Dahn-Straße dient der Feuerwehr als Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus dem geplanten Gebäude. Darüber hinaus fordert die Feuerwehr Würzburg die Einspeisung für die Steigleitungen „trocken“ vor den Treppenträumen. Auch dafür wird es zu einer Aufstellung von Fahrzeugen für die Feuerwehr im Bedarfsfall kommen. Durch die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr auf der Felix-Dahn-Straße ist die Be- und Entladezone nicht beeinträchtigt. Im Falle von Gefahrenabwehrmaßnahmen handelt die Feuerwehr hoheitlich nach dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG), der Verkehr hat sich den Maßnahmen der Feuerwehr anzupassen.*
- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist Kontakt mit der Verkehrsbehörde aufzunehmen, um die Parkregelung in der Felix-Dahn-Straße anzupassen und die Kurzzeitparkregelung in der Randersackerer Straße bei Betriebsaufnahme der KiTa umzusetzen.
  - *Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant und im Rahmen nachgeordneter verkehrsregelnder Anordnungen umzusetzen.*
- Fachbereich Tiefbau und Verkehrswesen - Straßenbau
  - Die Höhenlage und das Quergefälle des Gehwegs entlang der Grundstücksgrenze sind beizubehalten.
    - *Der öffentliche Gehweg wird nicht verändert und befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans.*
  - Vor Baubeginn und nach Beendigung der Baumaßnahme ist eine Beweissicherung an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

- Hinweise zur öffentlichen Straßenbeleuchtung (Aufrechterhaltung der Beleuchtungsstandorte, Vorgehen bei einem ggf. erforderlichen temporären Versetzen der Beleuchtungsmasten im Rahmen der Bauphase)
- Schutz der vorhandenen Bushaltestelle vor Beeinträchtigungen während der Bauphase
- Die Standsicherheit des Gehwegs entlang der Grundstücksgrenze darf nicht gefährdet werden. Der Bauzaun ist auf der privaten Grundstücksfläche so aufzustellen, dass der angrenzende Gehweg nicht eingeengt wird.
  - *Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant und im Rahmen der Bauphase zu beachten.*
- Im Geltungsbereich anfallendes Oberflächenwasser darf der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugeleitet werden.
  - *Öffentliche Straßenentwässerungsanlagen werden nicht in Anspruch genommen. Anfallendes Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Randersackerer Straße zugeführt.*
- Die Kosten für sämtliche Schutzmaßnahmen sowie die Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche in den ursprünglichen Zustand sind vom Bauherrn zu tragen.
  - *Die Übernahme von Kosten ist planungsrechtlich nicht relevant und Gegenstand des Durchführungsvertrags.*
- Aufgrund des Umfangs der Maßnahme muss der Bauantrag dem Fachbereich Tiefbau und Verkehrswesen vorgelegt werden.
  - *Der Sachverhalt betrifft den Bauantrag und ist somit planungsrechtlich nicht relevant.*
- Entwässerungsbetrieb
  - Hinweise zur Erhebung des Kanalherstellungsbeitrags. Da sich der Kanalherstellungsbeitrag neben der bebaubaren Grundstücksfläche auch nach der zulässigen Geschossfläche richtet, wird darum gebeten, diese Kennzahlen entsprechend dem Bedarf festzusetzen.
    - *Die Hinweise zur Erhebung des Kanalherstellungsbeitrags sind planungsrechtlich nicht relevant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt eine bedarfsgerechte Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl vor.*
- Stadtreiniger
  - Hinweise zur Lage, zu baulichen Anforderungen an Standorte für Abfallbehälter sowie zur Befestigung der Zufahrten zu den Standorten und zur Dimensionierung von Wendehämmern.
    - *Die Anforderungen werden erfüllt (siehe Karte Nr. 2). Die Standorte für Abfallbehälter sind entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, sodass die Abholung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen kann. Die Schaffung von Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge ist daher nicht erforderlich.*
  - Hinweise zu baulichen Anforderungen an Müllräume (Mindestbreite der Zugänge von 1,50, stufenlos, max. Gefälle 4 %)
    - *Die Anforderungen werden erfüllt.*

Aufgrund folgender Stellungnahmen von städtischen Dienststellen wurde der Planentwurf im Folgenden weiter ausgearbeitet:

#### Fachbereich Baurecht - Bauplanungsrecht

1. Terrassen, Balkone und andere untergeordnete Bauteile sind teilweise außerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Hierzu ist grundsätzlich eine Befreiung oder eine Festsetzung notwendig, dass ebensolche untergeordneten Bauteile die Baugrenze um ein bestimmtes Maß überschreiten dürfen.
2. Anregung, ob Werbeanlagen bzgl. ihrer Anzahl genauer festgesetzt werden sollen.

#### Behandlung

zu Nr. 1: *Eine dahingehende textliche Festsetzung Nr. 4.4 wurde ergänzt, die ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis 1,00 m bzw. 2,60 m für Terrassen auf den straßenabgewandten Seiten zulässt.*

zu Nr. 2: *Die textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich angepasst / ergänzt.*

#### Fachbereich Umwelt

1. Dem Planentwurf ist zu entnehmen, dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im gesamten Geltungsbereich vorgesehen ist. Dementsprechend stellen die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß der DIN 18005 und TA Lärm die Grundlage für die immissionsschutzfachliche Beurteilung dar.
2. In den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz werden Übernachtungsräume von Beherbergungseinrichtungen, sowie Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen aufgeführt, obwohl diese entweder als nicht zulässig festgesetzt wurden oder grundsätzlich in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind. Dies gilt ebenso für das aufgelistete Bauschalldämmmaß für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.
3. Die Abbildungen für die textliche Festsetzung der Schallschutzmaßnahme Nr. 1 fehlen.
4. Aus den Abbildungen für die Schallschutzmaßnahmen Nr. 3 und Nr. 4 kann geschlossen werden, dass annähernd im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet in der Tages- und Nachtzeit erheblich überschritten werden und auch die Werte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete nicht sowie zudem in Teilen des Plangebiets (Fassade zur Randerackerer Straße) auch die Auslösewerte für die Lärmaktionsplanung nicht eingehalten werden können.
5. Für die Stadt Würzburg liegt bereits ein Lärmaktionsplan vor (LAP, 1. Fortschreibung, Stand 2022). Es wird darauf hingewiesen, dass der LAP als integraler Bestandteil der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

#### Behandlung

zu Nr. 1: *Städtebauliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ergänzung und Stärkung des Stadtteilzentrums Sanderau mit einem Nutzungsmix aus Wohnnutzungen in den Obergeschossen sowie ergänzenden gewerblichen und sozialen Nutzungen (Kindertagesstätte) vornehmlich in der Erdgeschosszone. Gegenüber der ursprünglich im Aufstellungsbeschluss geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kann das städtebauliche Planungsziel besser in einem festzusetzenden Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO abgebildet werden, weshalb im Bebauungsplanentwurf die Urbanen Gebiete MU 1,*

*MU 2 und MU 3 festgesetzt werden. Diese sind Grundlage für die schalltechnische Beurteilung.*

*zu Nr. 2: Die Festsetzungstexte enthalten die gemäß DIN 4109 definierten schutzbedürftigen Räume, die im Sinne der Vollständigkeit und korrekten Wiedergabe der DIN 4109 vollumfänglich aufgeführt werden.*

*zu Nr. 3: Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der fehlenden Abbildungen zur Offenlage ergänzt.*

*zu Nr. 4 und Nr. 5: Die festgesetzten Urbanen Gebiete sind Grundlage für die schalltechnische Beurteilung. Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen wurde ein Schallschutzkonzept 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 oder im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag geregelt. Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Urbane Gebiete, die gleichzeitig die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung für allgemeine Wohngebiete sind, werden besondere Schallschutzmaßnahmen für Wohnungen erforderlich. Der alleinige Einbau von Schallschutzfenstern in allen Aufenthaltsräumen und schallgedämmten Lüftungsanlagen in Schlafräumen ist nicht mehr ausreichend. Stattdessen sind nach den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen SM3 bis SM6 Grundrissorientierungen oder Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit erforderlich. Durch diese Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass keine neuen Lärmbrennpunkte der Lärminderungsplanung entstehen.*

#### Gartenamt - Grünordnung

1. Vorschlag, den Geltungsbereich um die öffentliche Grünfläche an der Ecke Randerackerer Straße / Felix-Dahn-Straße, die mit beplant wird, zu erweitern. In diesem Zusammenhang sollten die drei Bestandsbäume in die Bilanzierung mitaufgenommen werden und entsprechende Neupflanzungen im Kurvenbereich festgesetzt werden.
2. Die Festsetzung Nr. 4.7.2.2 „Baumpflanzungen in befestigten Flächen“ ist um unterbaute Baumstandorte (Begrünung von Tiefgaragen) zu ergänzen.
3. Festsetzung Nr. 4.7.2.5 „Begrünung von Tiefgaragen“: Es ist nicht ratsam, auf Tiefgaragendächern mit einer Bodenüberdeckung von 100 cm Bäume I. Wuchsordnung festzusetzen. Die textliche Festsetzung soll daher auf Bäume II. und III. Wuchsordnung bezogen werden.
4. Die Festsetzung Nr. 4.7.4.3 „Nachpflanzungen“ bezieht sich nur auf Nachpflanzungen bei abgängigen Erstpflanzungen. Die Festsetzung muss dahingehend geändert werden, dass abgängige Pflanzen dauerhaft d.h. ggf. wiederholt gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt werden müssen.
5. Die vorgesehenen Fassadenbegrünungen sind im Bebauungsplan durch eine geeignete Festsetzung zu verankern. Vorschlag Festsetzungstext: „An den mit Fassadenbegrünung gekennzeichneten Stellen (Plansymbol) ist eine fachgerecht angelegte Vertikalbegrünung vorzusehen und diese dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist mind. eine Kletterpflanze pro 2,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Die offene Pflanzscheibe hat pro Kletterpflanze mindestens 0,5 m<sup>2</sup> zu betragen. Der durchwurzelbare Raum hat pro Standort mind. 1,00 m<sup>3</sup> zu umfassen und muss mindestens 0,50 m tief sein.“

## Behandlung

zu Nr. 1: Der Geltungsbereich wurde entsprechend erweitert. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich die Anpflanzung von sechs Bäumen vor.

zu Nr. 2 bis Nr. 4: Die textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich angepasst / ergänzt.

zu Nr. 5: Die Vertikalbegrünung wurde textlich festgesetzt.

## **9 Begründung der Festsetzungen**

### **9.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

#### **9.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine innerstädtische, bereits bebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und entsprechend der umgebenden Bebauung in einem verträglichen Maße nachverdichtet. Das gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet bietet jedoch keine hinreichende Entwicklungsperspektive für das Vorhaben und die hiermit verfolgten städtebaulichen Ziele. Diese beinhalten die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Würzburg sowie Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche, kulturelle, soziale und andere Einrichtungen. Somit wird ein Nutzungsmix im Geltungsbereich beibehalten, der zur Belebung des Stadtteilzentrums in der Sanderau im Bereich der Haltestelle Ehehaltenhaus und insbesondere in der Friedrich-Spee-Straße mit einem kleinteiligen Besatz an Einzelhandel für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten beitragen soll. Die in Mischgebieten erforderliche ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe ist unter Zugrundelegung der Planungsziele und des städtebaulichen Umfelds jedoch nicht gewünscht. Durch Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird die bereits vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in der Sanderau und insbesondere der Randerackerer Straße aufgegriffen und bauplanungsrechtlich auch im Bereich des Plangebiets gesichert. Charakteristisch dabei ist die vertikale Nutzungsgliederung mit gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone und Wohnnutzungen in den Obergeschossen, die auch innerhalb des Geltungsbereichs fortgeführt werden soll. Die das Wohnen ergänzenden Nutzungen, die insbesondere der Erdgeschosszone vorbehalten sind, tragen zu einer Belebung des Standortes bei. Das Vorhaben leistet damit auch einen Beitrag zur Entwicklung eines attraktiven Stadtteilzentrums in der Sanderau im Sinne des Masterplan Freiraum für die Innenstadt Würzburg (Stadt Würzburg, 2020).

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielen werden im Geltungsbereich die Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Eine Modifikation des Zulässigkeitspektrums gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauGB wird dahingehend vorgenommen, dass gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich in der beabsichtigten Realisierung von überwiegend Wohnnutzungen sowie diese ergänzenden gewerblichen und sozialen Einrichtungen im Geltungsbereich und der Sicherstellung eines hochwertigen Wohnumfelds sowie der Schaffung hoher städtebaulicher Qualitäten, die der Bedeutung des Standortes und seiner Bedeutung als Stadtteilzentrum Rechnung tragen. Mit den ausgeschlossenen Nutzungen können Störungen, z.B. durch Betriebsgeräusche oder das nutzungsbedingte Verkehrsaufkommen einhergehen. Zudem entsprechen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht der beabsichtigten städtebaulichen und gestalterischen Qualität des Standortes.

Darüber hinaus wird von der Festsetzungsmöglichkeit gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO gebraucht gemacht, wonach Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht

zulässig sind. Folglich ist die Erdgeschosszone an der Straßenseite den zulässigen Nutzungen vorbehalten, die kein Wohnen beinhalten. Dies leitet sich zum einen aus dem städtebaulichen Ziel der Belegung des Standortes ab. Zum anderen wird die in der Sanderau und insbesondere entlang der Randersackerer Straße und dem Platz am Ehehaltenhaus typische vertikale Gliederung der Gebäude aufgegriffen. Die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen gewerblichen und gastronomischen Nutzungseinheiten sowie die Kindertagesstätte werden die Erdgeschosszonen, insbesondere an der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation und entlang der Randersackerer Straße, prägen.

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.

### 9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. In MU 1 sieht das Vorhaben eine stärker verdichtete Bebauung vor. Dementsprechend wird hier eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ dient der Fortführung der bestehenden städtebaulichen Dichte entlang der Randersackerer Straße und ermöglicht an der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation des Platzes am Ehehaltenhaus eine stärkere Verdichtung (MU 1).

Die zulässige Überschreitung der GRZ richtet sich in MU 1 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Hieraus ergibt sich eine mögliche Überschreitung der GRZ bis 0,8. In MU 2 und MU 3 wird eine Überschreitung der mit 0,4 festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Die festgesetzte GRZ inkl. zulässiger Überschreitung entspricht damit dem Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten gemäß § 17 Satz 1 BauNVO. Die Erforderlichkeit dieser Überschreitungsmöglichkeiten begründet sich in der erforderlichen Herstellung von Zufahrten, Wegen, Spielflächen, der Gestaltung der Kita-Freifläche und sonstigen Nebenanlagen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. In MU 2, außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, wird mit der Festsetzung ein für die Herstellung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen erforderlicher Zulässigkeitsrahmen geschaffen. Gleichzeitig geht mit der Festsetzung eine Erhöhung des Grünanteils einher. Gegenwärtig weisen die Grundstücke innerhalb des MU 2 nahezu vollständig versiegelte Flächen auf.

Der nutzungsbedingt erforderliche Stellplatzbedarf wird in MU 1 und MU 3 in jeweils einer Tiefgarage nachgewiesen. Daher ist über die vorgenannten Überschreitungsmöglichkeiten hinaus, für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig. Die Flächenanteile der Unterbauung, die die Kappungsgrenze von 0,8 überschreiten sind jedoch gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen zu begrünen.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt, die die Fortführung der städtebaulichen Dichte des direkten Umfelds mit mehrgeschossigen Wohnhäusern mit erdgeschossigem gewerblichem Besatz gewährleistet. Aufgrund der höheren baulichen Dichte und der geplanten Höhenstaffelung des Baukörpers in MU 1, mit einer auf die städtebauliche Ecksituation zulaufenden ansteigenden Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird in MU 1 eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt damit in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 hinter dem Orientierungswert für die GFZ von 3,0 gemäß § 17 S. 1 BauNVO zurück.

### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe, Traufhöhe

Entsprechend der beabsichtigten Fortführung der bestehenden Höhensituation und Dachgestaltung in der Randersackerer Straße werden für die Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 fünf Vollgeschosse und Traufhöhen bis ca. 189 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) bzw. Gebäudehöhen bis ca. 194 m ü. NHN zugelassen. Das oberste Vollgeschoss ist bei geneigt auszuführenden Dachformen aufgrund der festgesetzten Traufhöhe als Dachgeschoss und bei Flachdächern als Staffelgeschoss auszubilden.

MU 1 erhält eine nach den einzelnen Gebäudeabschnitten differenzierte Festsetzung der Vollgeschosse und Höhen, um das mit dem Vorhaben beabsichtigte städtebauliche Erscheinungsbild bauplanungsrechtlich zu fassen. Die äußeren Gebäudeabschnitte im Nordosten und im Süden mit fünf Vollgeschossen orientieren sich hinsichtlich ihrer Trauf- und Gebäudehöhen an den Nachbarbebauungen. Die mittleren Gebäudeabschnitte werden zwar ebenfalls mit fünf Vollgeschossen ausgeführt, erhalten jedoch einen gegenüber den äußeren Gebäudeabschnitten um maximal 2,0 m höheren Dachabschluss. Für den Gebäudeabschnitt an der Ecke Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße sind zur erkennbaren Ausbildung eines Hochpunktes sechs Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe bis maximal 196,50 m ü. NHN zulässig. Mit den Festsetzungen wird die Ausbildung eines höhengestaffelten und gegliederten Baukörpers erzielt.

Der Gartenpavillon im Innenhof erhält einen Anbau mit zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Gebäudehöhe von 183,60 m ü. NHN. Die Festsetzungen berücksichtigen die Anforderungen des Denkmalschutzes und stellen eine Unterordnung des Anbaus gegenüber dem denkmalgeschützten Gartenpavillon sicher.

### **9.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen definiert.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche dient der Umsetzung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Sicherung der bestehenden Gebäude entlang der Randersackerer Straße (Haus Nr. 7 – 9).

Aufgrund der engen Baukörperfestsetzung ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen auf den straßenabgewandten Seiten für Balkone und Terrassen erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen werden in der Randersackerer Straße, parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Baulinien festgesetzt, die eine Fortführung der vorhandenen Baufluchten und Raumkanten gewährleisten.

### 9.1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Tiefgaragen

Zur Sicherstellung eines geordneten und hochwertigen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Abweichend hiervon sind aufgrund der auszubildenden Kinderspiel- und Freiflächen mit Aufenthaltsbereichen einzelne Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (z.B. Sitzbänke, Spielgeräte, Fahrradbügel, Flächen für Abfallsammelanlagen, Gartenhäuser). Damit wird ein erweiterter Handlungsspielraum für Nebenanlagen im Sinne einer attraktiven Freiflächengestaltung an dem hoch verdichteten innerstädtischen Standort geschaffen.

Oberirdische Stellplätze, ein Carport sowie Tiefgaragen sind in MU 1 und MU 3 in den durch Planeintrag festgesetzten Flächen mit den Bezeichnungen „St“, „Cp“ und „TGa“ zulässig. Die oberirdisch festgesetzten Flächen für Stellplätze umfassen zwei Bereiche für die Anlieferung im Zusammenhang mit den geplanten gastronomischen Nutzungen. Der Carport hält zwei Stellplätze für ein Car-Sharing-Angebot in der Felix-Dahn-Straße, neben der Tiefgaragenzufahrt, vor. Die Festsetzung eines Carports begründet sich aus der aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlichen Einhausung der Car-Sharing-Stellplätze. Zudem werden, gemäß den Festsetzungen zum Immissionsschutz, die Tiefgarageneinfahrten überdacht (MU 1) bzw. eingehaust (MU 3, siehe Kapitel 6.1.2 und 9.1.8). Die Sicherung der mit „St“ gekennzeichneten Bereiche für Zwecke der Anlieferung wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

In MU 2 wird keine zeichnerische Zuordnung von Stellplätzen oder Tiefgaragen vorgenommen. Die Grundstücke sind bereits bebaut und befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans. Stellplätze sind hier innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 9.1.5 Geförderter Wohnraum

Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsgruppen und zur Steigerung des geförderten Wohnraums im Mietwohnungsbau sind mindestens 30 % der innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 zu errichtenden Wohneinheiten und gleichzeitig 30 % der Geschossfläche nach den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Damit wird der Beschluss des Stadtrates hinsichtlich einer Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau vom 26.07.2018 umgesetzt.

Das gegenständliche Vorhabengebiet birgt ein sehr großes Potenzial, für alle Bevölkerungsgruppen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieser Vorgabe wird durch den Investor durch eine vertragliche Verpflichtung im Durchführungsvertrag entsprochen. Der Vorhabenträger stellt 30 % der Geschossfläche und gleichzeitig mindestens 30 % der Wohneinheiten dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung.

### 9.1.6 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Bushaltestelle „Eehaltenhaus“ mit Wartehalle wird im Zuge der Baumaßnahmen aus gestalterischen Gründen und zur Freihaltung der Zugänge zu dem neuen Gebäude in der Randersackerer Straße Nr. 3 – 5 geringfügig in Richtung Süden versetzt. Der zukünftige Standort der Bushaltestelle mit Wartehalle wird als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird die Lage der Zu- und Abfahrten in MU 1 und MU 3 sowie der Durchgang zwischen der Randersackerer Straße und dem Innenhof in MU 1 räumlich fixiert. Damit wird vermieden, dass weitere Grundstückszufahrten an der Randersackerer Straße entstehen, die sich ggf. negativ auf die verkehrlichen Abläufe auswirken könnten.

### 9.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Würzburg dient der Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt und des zweiten Rettungswegs für das Gebäude in der Randersackerer Straße 11 (Flurstück-Nr. 2760/10).

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

Nachdem das gegenständliche Plangebiet im Siedlungsgefüge des innenstadtnahen Stadtbezirks Sanderau durch bestehende Verkehrswege vorbelastet ist, können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete oder Urbane Gebiete, von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht an den straßenzugewandten Gebäudeseiten nicht eingehalten werden. Daher werden bei der Bewertung der Lärmimmissionen im Plangebiet im Rahmen des Abwägungsspielraums auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete oder Urbane Gebiete herangezogen. Diese betragen 64 dB(A) am Tag und 54 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. 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 sich das gegenständliche Plangebiet eingebettet in eine vorhandene Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum der Sanderau am Ehehaltenhaus befindet und die bereits in Anspruch genommenen Fläche (ehemals Einzelhandelsnutzung durch Frankonia mit angegliederten Stellplatzflächen) einer Nachnutzung zugeführt werden soll, bestehen gewichtige städtebauliche Gründe, an dieser Stelle auch zukünftig eine Wohnnutzung mit ergänzenden gewerblichen und sozialen Einrichtungen zu ermöglichen. Das bisherige Planungsrecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1986) setzt ein Mischgebiet fest. Das Planungsziel mit Ausweisung eines Urbanen Gebiets entspricht ebenso einer gemischt genutzten Fläche, in der jedoch der Anteil an einer Wohn- und Gewerbenutzung nicht gleichgewichtig sein muss. Lediglich der Grad der städtebaulichen Verdichtung wird mit gegenständlicher Planung erhöht. Die Stadt Würzburg

verfolgt konsequent die städtebauliche Prämisse Innen- vor Außenentwicklung und misst deshalb der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung mit einer verträglichen Nachverdichtung ein sehr hohes Gewicht bei.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurde für das vorliegende, mit Schalleinträgen vorbelastete Plangebiet ein umfassendes Schallschutzkonzept entwickelt. Dabei ist am Tag eine ungestörte Kommunikation und in der Nacht ein ungestörter Schlaf durch geeignete Planungen sicherzustellen, indem den Wohnungen auch lärmgeschützte, von den Schallquellen abgewandte Außenwohnbereiche bzw. Schlafräume zur Verfügung stehen. 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 in Form von Schallschutzwänden / -wällen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten inmitten eines urban geprägten Siedlungsgefüges städtebaulich nicht möglich. Aktive architektonische Maßnahmen werden allerdings als Schallschutzmaßnahmen auf Basis des vorliegenden Schallschutzkonzepts durch Festsetzungen planungsrechtlich verankert. Zusätzlich werden passive Maßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile, Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen in Räumen mit Schlaffunktion sowie Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit und ein Schutz der Außenwohnbereich durch Verglasung) vorgesehen. Zum Schutz des Außenspielbereichs der Kita kommt eine aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand) zum Tragen. Zudem sind die Tiefgarageneinfahrt in MU 3 und die oberirdischen Car-Sharing-Stellplätze in MU 1 einzuhausen. Die Tiefgarageneinfahrt in MU 1 wird überdacht.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Schallschutzkonzept wird mit der Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen SM 1 bis SM 11 (Textliche Festsetzungen Nr. 4.7.1 bis Nr. 4.7.11) planungsrechtlich gesichert (siehe Kapitel Nr. 6.1). Weitere verhaltensbezogene Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm sind durch Aufnahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag verbindlich umzusetzen (siehe Kapitel 6.1.3).

1. Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 1)

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete / Urbane Gebiete sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 auszubilden. Alle Außenbauteile sind so zu dimensionieren, dass in den Räumen keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Bei diesen baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster, Wände, Dächer, uvm. Für die am Tag genutzten Räume, wie z.B. Wohnzimmer, Esszimmer und Wohnküche ist eine kurzzeitige Stoßlüftung bei geöffnetem Fenster auch an den Fassaden zumutbar, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

2. Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 2)

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 überschritten 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 grundsätzlich der Orientierungswert für Mischgebiete in der Nacht herangezogen, da in einem Mischgebiet Wohnen allgemein zulässig ist und damit gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Die Lüftung der schutzbedürftigen Räume am Tag kann durch Stoßlüftung über das Öffnen der Fenster erfolgen.

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.

### 3. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahmen SM 3 und SM 4)

Bei einem Beurteilungspegel, der am Tag den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von am Tag 64 dB(A) überschreitet und den Wert von 69 dB(A) nicht überschreitet, ist aus Sicht der Stadt Würzburg die Bewältigung der Geräuscheinwirkungen durch die schalltechnische Ausbildung der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume und den Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung alleine nicht mehr zu gewährleisten. Hierbei wird sich am Urteil des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG 4 A 18.04 vom 17.03.2005 orientiert. Darin stellt das BVerwG fest, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall dann gewahrt sind, wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete eingehalten werden. Diese Einschätzung begründet das BVerwG damit, dass in einem Dorf- und Mischgebiet eine Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist.

Daher werden bei Überschreiten des Immissionsgrenzwerts von 64 dB(A) weitergehende Maßnahmen erforderlich. Ein angemessener Schallschutz sollte soweit möglich dadurch erreicht werden, dass an den betroffenen Fassaden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen, von Gruppen- und Ruheräumen in Kitas sowie von Bettenräumen in Pflegeeinrichtungen nur dann zulässig sind, wenn der jeweilige schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der der genannte Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Ist dies aufgrund des Zuschnitts des Baufelds nicht möglich, sind vor mindestens einem zu öffnenden Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit erforderlich, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahme SM 3).

Diese Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) nicht überschreitet.

Bei einem Beurteilungspegel, der nur in der Nacht den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 54 dB(A) überschreitet und den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet, sind die Schallschutzmaßnahmen nur für zum Schlafen genutzte schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Bettenräume von Pflegeeinrichtungen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben erforderlich (Schallschutzmaßnahme SM 4). Die Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit sind so zu dimensionieren, dass vor dem zu öffnenden Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Aufgrund der Überschreitung des nächtlichen Immissionsgrenzwerts für Urbane Gebiete 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 festgesetzt. Demnach sind schutzbedürftige Räume an den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für Urbane Gebiete betroffenen Fassaden nur zulässig, wenn der betroffene Raum über ein Fenster verfügt, das nicht an einer Fassade liegt, an der der Immissionsgrenzwert für Urbane Gebiete überschritten wird. Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, kann der ungestörte Schlaf in der Nacht durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit 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 offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

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.

Da die Maßnahme dem Schutz vor Verkehrslärm und nicht vor Anlagenlärm dient, darf die bauliche Schallschutzmaßnahme aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen. Von den Schallschutzmaßnahmen SM 3 und SM 4 sind Teile der zur Randersackerer Straße und Felix-Dahn-Straße orientierten Fassaden sowie seitliche Fassaden betroffen.

#### 4. Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM 5 und SM 6)

Bei Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefahr werden die Anforderungen an die Schallschutzmaßnahmen weiter verschärft. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr ist nicht eindeutig definiert. Sie wird von der Stadt Würzburg bei der Überschreitung der Werte von am Tag 69 dB(A) und in der Nacht 59 dB(A) (nur Schlafräume) angenommen. Dabei wird sich auch an den in § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV genannten Werten orientiert.

An den betroffenen Fassaden sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn der jeweilige Aufenthaltsraum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der die Schwelle der Gesundheitsgefahr nicht überschritten wird. Als alternative Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Gesundheitsgefahr sind nur durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume, nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zulässig, wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen

oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen. Prallscheiben vor zu öffnenden Fenstern sind nicht zulässig.

Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, die der Nutzer nach seinem Belieben öffnen oder schließen kann, sieht die Stadt Würzburg aufgrund der hohen Geräuscheinwirkungen als nicht ausreichend an.

Wird die Schwelle zur Gesundheitsgefahr nur in der Nacht überschritten, sind die Schallschutzmaßnahmen nur für die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume erforderlich (Schallschutzmaßnahme SM 6).

Sollte vor dem jeweils zu öffnenden „leisen“ Fenster der Immissionsgrenzwert von am Tag 64 dB(A) oder in der Nacht 54 dB(A) überschritten werden, sind zusätzlich die Schallschutzmaßnahmen SM 3 bzw. SM 4 umzusetzen.

Von den Schallschutzmaßnahmen SM 5 und SM 6 sind Teile der zur Randersackerer Straße orientierten Fassaden betroffen.

#### 5. Schutz der Außenwohnbereiche von Wohnungen (Schallschutzmaßnahme SM 7)

Für eine qualitätsvolle Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche von schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohnen) wie Terrassen, Balkone, Loggien, ist ein angemessener Schallschutz am Tag erforderlich. In der Nacht sind die Außenwohnbereiche nicht schutzbedürftig.

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). Daher sind an Außenwänden mit einem Beurteilungspegel am Tag von mehr als 60 dB(A) Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf, da es sich um Verkehrslärm handelt, aus öffentbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Durch die Maßnahme wird sichergestellt, dass auch an den zum Teil hochbelasteten Außenwänden der künftigen Gebäude gesunde Wohnverhältnisse auch auf den Außenwohnbereichen der Wohnungen gewährleistet sind.

Von der Schallschutzmaßnahme SM 7 sind weite Teile der zur Randersackerer Straße und Felix-Dahn-Straße orientierten Fassaden sowie seitliche Fassaden betroffen.

#### 6. Schutz der Außenfläche der Kita (Schallschutzmaßnahme SM 8)

Hinsichtlich der zumutbaren Geräuschbelastung auf den Außenflächen von Kitas gibt es keine zwingenden Vorgaben. Als Mindeststandard sollte auf den Außenflächen der Kitas, auf denen sich die Kinder über einen längeren Zeitraum im Freien aufhalten, der Beurteilungspegel den Wert von 60 dB(A) nicht überschreiten. Je nachdem, wo die Außenflächen der Kita positioniert wird, kann zur Einhaltung dieses Werts eine

Schallschutzeinrichtung, wie z.B. eine Schallschutzwand, die Rückwand eines Nebengebäudes oder ein Erdwall, erforderlich werden. Sollte dies der Fall sein, ist die Schallschutzeinrichtung mit einer Schalldämmung DLR nach DIN EN 1793-2:2019-05 von mindestens 25 dB auszubilden.

7. Überdachung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in MU 1 (Schallschutzmaßnahme SM 9)

Durch die Überdachung und die schallabsorbierende Verkleidung der Zufahrt zur Tiefgarage in MU 1 wird in Kombination mit der Einhausung der oberirdischen Car-Sharing-Stellplätze (Schallschutzmaßnahme SM 10) gewährleistet, dass vor allen maßgeblichen Immissionsorten der Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets die für den Gewerbelärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm eingehalten werden. Gleiches gilt hinsichtlich des Parkierungslärms der notwendigen Stellplätze von Wohnungen innerhalb des Plangebiets bezogen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

8. Einhausung der oberirdischen Car-Sharing-Stellplätze in MU 1 (Schallschutzmaßnahme SM 10)

Durch die Einhausung und schallabsorbierende Verkleidung der oberirdischen Car-Sharing-Stellplätze wird in Kombination mit der Überdachung und der schallabsorbierenden Verkleidung der Zufahrt zur Tiefgarage in MU 1 (Schallschutzmaßnahme SM 9) gewährleistet, dass vor allen maßgeblichen Immissionsorten der Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets die für den Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze von Wohnungen herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

9. Einhausung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in MU 3 (Schallschutzmaßnahmen SM 11)

Durch die Einhausung und die schallabsorbierende Verkleidung der Zufahrt zur Tiefgarage in MU 3 wird gewährleistet, dass vor allen maßgeblichen Immissionsorten der Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets die für den Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze von Wohnungen herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

**Vorgaben für die erforderlichen schalltechnischen Berechnungen auf Ebene der Anlagengenehmigung**

Für einen Teil der Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge des Bauantragsverfahrens bautechnische Nachweise nach Art. 62 BayBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung durchzuführen.

Für diese Berechnungen wird dezidiert geregelt, welche Arten von Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden dürfen. Durch diese Vorgaben wird sichergestellt, dass zur Vermeidung gesundheitsgefährdender Belastungen nur nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden dürfen, wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

10. Maßnahmenplan Schallschutz zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Nachweis der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen SM 2 – SM 8

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 durchzuführen. Die entsprechenden Regelwerke für die Berechnungen sind angegeben. Bei Berechnungen zu den Schallschutzmaßnahmen SM 1 bis SM 6 dürfen nur nicht veränderbare bauliche Maßnahmen, wie z.B. Einschnitte in Baukörper, Versprünge in Fassaden, feststehende Bauteile und dergleichen verwendet werden.

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind in den Karten 4 – 9 und den Karten 14 – 18 für jedes Geschoss die jeweils konkret gewählten Schallschutzmaßnahmen dokumentiert, mit denen die Anforderungen der Schallschutzmaßnahmen SM 2 bis SM 8 erfüllt werden.

Von Besonderheit dabei ist die Realisierung von Lichthöfen im Rahmen des Vorhabens in der Randersackerer Str. Nr. 3 – Nr. 5. Einem Teil der Aufenthaltsräume entlang der Randersackerer Straße und der Felix-Dahn-Straße dienen die zu einem Lichthof orientierten zu öffnenden Fenster als „leises“ Lüftungsfenster. Vor diesen Fenstern beträgt der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag maximal 50 dB(A) und in der Nacht maximal 45 dB(A). In Kapitel 7.2.2 des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens (Anlage 1) ist die Schallschutzmaßnahme „Lichthof“ ausführlich beschrieben.

In MU 1, an der Ecke Randersackerer Straße / Felix-Dahn-Straße können die Anforderungen an ein „leises“ Lüftungsfenster in jeweils zwei Aufenthaltsräumen im 2., 3. und 4. Obergeschoss nicht umgesetzt werden. Der erforderliche Schallschutz wird für diese Räume durch den Einbau von Kastenfenstern gewährleistet (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Karten Nr. 6 bis Nr. 8).

#### 11. Maßnahmenplan Schallschutz zum Vorhaben und Erschließungsplan - Gewerbelärm

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Anlagen-/Gewerbelärm SM 9 bis SM 17 erfolgt durch Aufnahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Schallschutzmaßnahmen SM 9 bis SM 11 werden zudem durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Weitergehende Beschreibungen der Schallschutzmaßnahmen sind Gegenstand von Kapitel 6.1.2, 6.1.3 sowie 9.1.8, Nrn. 7 bis 9.

- |       |   |
|-------|---|
| SM 9  | Überdachung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in MU 1 (siehe Karte 4)                    |
| SM 10 | Einhausung der oberirdischen Car-Sharing-Stellplätze in MU 1 (siehe Karte 4)                |
| SM 11 | Einhausung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in MU 3 (siehe Karte 14)                    |
| SM 12 | Betriebszeiten, Öffnungs- und Lieferzeiten für gewerbliche Einheiten – MU 1 (siehe Karte 4) |
| SM 13 | Bereiche für die Anlieferung von Waren – MU 1 (siehe Karte 4)                               |
| SM 14 | Lage, Sitzplatzanzahl und Öffnungszeiten der Außengastronomie – MU 1 (siehe Karte 4)        |
| SM 15 | Technische Gebäudeausrüstung – MU 1 (siehe Karte 2)   |

SM 16 Stellplatzanzahl und Nutzung Tiefgarage – MU 1 (siehe Karte 10)

SM 17 Stellplatzanzahl und Nutzung Tiefgarage – MU 3 (siehe Karte 19)

Die Schallschutzmaßnahmen SM 9 bis SM 17 zielen darauf ab, an den maßgeblichen Immissionsorten der Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten.

## **9.2 Festsetzungen zur Grünordnungsplanung**

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

Zur Umsetzung der gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Grünordnung und der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung, werden in MU 1 und MU 3 anzupflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt. In MU 2, außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, ist pro voller 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. Wuchsordnung bzw. pro voller 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum II. oder III. Wuchsordnung anzupflanzen.

Die Pflanzgebote ersetzen die in Verbindung mit den geplanten Nutzungen nicht vermeidbaren Gehölzrodungen. Die Baumpflanzungen werden durch die Anpflanzung von Sträuchern ergänzt. Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

### **9.2.2 Dachbegrünung, vertikale Begrünung**

Flachdächer sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungswege sowie Belichtungsflächen. Darüber hinaus werden die zu erhaltende Mauer entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie ein fensterloser Teil der nach Südosten orientierten Fassade in der Randersackerer Straße Nr. 5 durch ein bodengebundenes System begrünt. Die Begrünungsmaßnahmen tragen zur Durchgrünung des Standortes bei, verbessern das Mikroklima und schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Mit der Anlage der extensiven Dachbegrünung werden zudem Oberflächenwasserabflüsse minimiert.

### **9.2.3 Begrünung von Tiefgaragen**

Nicht durch bauliche Anlagen überbaute Tiefgaragen sind aus ökologischen sowie städtebaulich-gestalterischen Gründen für eine qualitätsvolle Wohnumfeldgestaltung und für eine Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Blockinnenbereich mit einer Bodenüberdeckung zu versehen und zu begrünen. Die Stärke der Bodenüberdeckung bestimmt sich in Abhängigkeit der Bepflanzung.

### **9.2.4 Begrünung von Vorgartenbereichen**

Aus Gründen der Fortführung des städtebaulichen Erscheinungsbilds entlang der Randersackerer Straße sind Flächen zwischen der Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche zu begrünen und mit Stauden zu bepflanzen, sofern die Flächen nicht für Wege, Zugänge, Zufahrten oder technische Anlagen, wie z.B. Lüftungsschächte, benötigt werden. Die zu versiegelnden Flächen werden auf max. 50% der Vorgartenzone begrenzt.

Gerade im Stadtbezirk Sanderau als repräsentatives Stadterweiterungsviertel des damals aufstrebenden Bürgertums entstanden ab Mitte / Ende des 19. Jahrhunderts private Vorgärten als Schmuckgärten und zur Zierde des Stadtbildes. Diese wiesen in der Regel eine Tiefe von 3 bis 5 m auf und prägten maßgeblich das stadträumliche Gefüge und Straßenbild als halböffentliche Fläche mit. In Würzburg ist diese Vorgartenzone typisch insbesondere entlang der nach Wiener Vorbild geschaffenen Ringstraßen entlang des Ringparks

sowie in den gründerzeitlichen Blockrandstrukturen der Äußeren Pleich, der Sanderau und des unteren Frauenlands.

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

### **9.2.5 Erhaltung von Bäumen**

Mit der zeichnerischen Festsetzung des Baumerhalts wird die dauerhafte Erhaltung des Bestandsbaumes in MU 2 nach dem freiraumplanerischen Konzept gesichert.

### **9.3 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.03.1 „Für das Gebiet zwischen Weingarten, Neubergstraße, Felix-Dahn-Straße sowie Fl.Nrn. 2754 und 2757“ aus dem Jahr 1986 (Anm.: Der vorgenannte Bebauungsplan wurde in die 2. Änderung mit der Nr. 7.03.2 umbenannt, da eine vorangegangene, nicht explizit betitelte Änderung aus dem Jahr 1985 einen allgemeinen Ausbau des Dachgeschosses ermöglichte).

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete fest. Eine Grundflächenzahl wird nicht explizit festgesetzt, weshalb die höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO 1977 in Mischgebieten von 0,4 heranzuziehen ist. 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 aufgrund der anzuwendenden BauNVO 1977 nicht abschließend begrenzt.

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

## **9.4 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.4.1 Dachformen, -aufbauten und -gestaltung**

Die charakteristische Dachform der Bebauung an der Randersackerer Straße ist das Walmdach. Entsprechend wird zur Erhaltung und Fortführung der bestehenden Dachlandschaft für die Allgemeinen Wohngebiete MU 2 und MU 3 das Walmdach als zulässige Dachform festgesetzt. Flachdächer sind nur im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeteile mit einem Vollgeschoss zulässig.

Das geplante Gebäude in MU 1 im Norden des Geltungsbereichs schließt die Ecke zur Felix-Dahn-Straße durch einen zusammenhängenden, gestaffelten Baukörper. An der Ecke Randersackerer und Felix-Dahn-Straße bildet das neue Gebäude mit sechs Vollgeschossen seinen Hochpunkt. Entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan sind in MU 1 überwiegend Flachdächer zulässig. Ein Gebäudeteil wird mit Staffelgeschoss als obersten Vollgeschoss und Flachdach ausgeführt. Die den Baukörper im Nordosten und Süden abschließenden Gebäudeteile erhalten Mansardflachdächer. Diese sind in ihrer Raumwirkung mit Walmdächern vergleichbar und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen dem Neubau und seinen Nachbargebäuden.

Die Festsetzung, dass technische Dachaufbauten als untergeordnete Bauteile bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2,00 m, gemessen ab der Oberkante der Dachabdichtung, und einem Anteil von maximal 30 Prozent der jeweiligen Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig sind, ermöglicht die Erfüllung technischer Anforderungen wie z.B. offen gestaltete Absturzsicherungen, Belichtungsflächen, Abgas- / Abluftrohre, Austritte oder Lichtöffnungen. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung des Gebäudes vermieden. Die Begrenzung der möglichen Bauteilhöhe und das Zurückversetzen der Dachaufbauten von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses stellt zudem sicher, dass keine unmaßstäblich wirkenden und im öffentlichen Raum deutlich wahrnehmbare Dachaufbauten entstehen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche zulässig, sofern sie mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Die Nutzung regenerativer Energien dient der nachhaltigen Energie- bzw. Wärmeversorgung des Gebiets im Sinne der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden hinsichtlich ihrer zulässigen Gesamtlänge begrenzt. Die Traufkante darf nicht unterbrochen werden. Die Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen und stellt sicher, dass das vorhandene gestalterische Prinzip in der Randersackerer Straße bei der Umsetzung von Dachgauben fortgeführt wird.

### **9.4.2 Werbeanlagen**

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern. Aus diesem Grund wurde ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgesetzt. Werbeanlagen sind im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4,00 m als außenliegende Werbeanlagen an Fassaden oder innenliegend hinter Verglasungen als Einzelbuchstaben zulässig.

### 9.4.3 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig, um ein städtebaulich-gestalterisch hochwertiges Wohnumfeld zu erreichen und eine zum Straßenraum geöffnete Bebauungsstruktur zu verwirklichen. Davon ausgenommen sind Einfriedungen, die nutzungsbedingt aus Gründen der Sicherheit oder des Immissionsschutzes zwingend notwendig sind, z.B. für den Außenspielbereich einer Kinderbetreuungseinrichtung. Mögliche, aus Gründen des Schallschutzes erforderliche Einfriedungen / Schallschutzwände zur öffentlichen Verkehrsfläche können zur Erfüllung ihrer spezifischen Funktion nicht in der ansonsten für das übrige Plangebiet festgesetzten offenen und begrünten Ausgestaltung erfolgen, sondern müssen mit entsprechend schallabsorbierenden Materialien ausgeführt werden. Aufgrund der einwirkenden Schallimmissionen können diese eine maximale Höhe von 2,8 m mit Bezug auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche aufweisen.

Zum Erhalt des prägenden Gebietscharakters der Umgebung und der Wahrung des gestalterischen Zusammenhangs innerhalb der Quartiere sind Einfriedungen als Zaunanlage in einheitlicher vertikaler oder horizontaler Gliederung aus Stahl oder Holz sowie Schnitthecken aus Laubgehölzen mit maximaler Höhe von 1,2 m zulässig.

Um die ebenerdige Passierbarkeit von bodenlebenden Tieren zu gewährleisten, sind Einfriedungen als durchlässige Zäune sowie als Hecken mit Gehölzen in sockelloser Bauweise zu errichten und müssen mindestens eine Bodenfreiheit von 10 cm aufweisen. Dies trägt dazu bei, die ökologische Durchgängigkeit von aneinander angrenzenden Lebensräumen mit den notwendigen Vernetzungs- und Ausbreitungsmöglichkeiten für Tiere wie Kleinsäuger (z.B. Igel) und Amphibien (z.B. Erdkröte) zu gewährleisten. Die offene Gestaltung ermöglicht somit auch die Aufrechterhaltung von notwendigen Wanderungskorridoren, verhindert eine „Fallenwirkung“ abgeschotteter Straßenräume und erweitert den potenziellen Raum für Nahrungssuche und Versteckmöglichkeiten.

### 9.4.4 Anlagen für die Abfallbeseitigung

Zur Sicherung eines hochwertigen Wohnumfeldes sind die Abfallanlagen auf den privaten Grundstücken einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter vom öffentlichen Raum nicht wahrgenommen werden bzw. nicht einsehbar sind.

### 9.4.5 Tiefe der Abstandsflächen

Der Stadtbezirk Sanderau ist entsprechend der innerstädtischen Lage durch eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte gekennzeichnet. Der städtebauliche Gesamtcharakter wird von Blockstrukturen aus Gebäuden mit ca. fünf Vollgeschossen und überwiegend Walmdächern bestimmt. Der Blockrand weist meist keine durchgängig geschlossene Bebauung auf. Durch die geringen Abstände zwischen den Gebäuden bildet sich jedoch eine Blockstruktur mit klaren Raumkanten zum öffentlichen Raum und durchgängigen Baufluchten aus. Entlang der Randersackerer Straße wird diese für die Sanderau typische städtebauliche Struktur im Bereich des Plangebietes mit der Bestandsbebauung des Einzelhandelsbetriebs Frankonia aufgelöst. Im nördlichen Teil, im Bereich des zukünftig festgesetzten MU 1 (Randersackerer Straße Nr. 3-5), ist derzeit eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorzufinden. Das Gebäude bleibt in seiner Höhe deutlich hinter den für die Sanderau typischen Gebäudehöhen zurück. An der Ecksituation zum Platz am Ehehaltenhaus befinden sich bislang Stellplatzflächen, die dieser städtebaulich bedeutsamen Lage aufgrund der Nutzung als Stellplätze sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht angemessen Rechnung tragen. Die vorhandene Bauflucht in der Randersackerer Straße wird durch die bestehende Bebauung unzureichend aufgenommen.

Das bestehende Wohngebäude zwischen dem nördlichen und südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs (MU 2), fügt sich hinsichtlich Kubatur, Vollgeschosse, Dachform, -neigung und -farbe, der Gebäudestellung und der Nutzungsstruktur aus Wohnnutzungen in den Obergeschossen und einer gewerblichen Nutzung in der Erdgeschosszone in das städtebauliche Erscheinungsbild der Randersackerer Straße ein. Der südliche Teil des Geltungsbereichs vor der Randersackerer Straße Nr. 11 (MU 3, Randersackerer Straße Nr. 11a) umfasst eine der Einzelhandelsnutzung im Norden des Plangebiets zugeordnete Stellplatzfläche und stellt eine Baulücke dar.

Mit dem plangegegenständlichen Vorhaben für die Grundstücke Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5 und Haus-Nr. 11a werden innerstädtische, bereits bebaute Flächen einer neuen, nachhaltigen Nutzung zugeführt und entsprechend dem städtebaulichen Gesamtcharakter in der Randersackerer Straße und in der Sanderau in einem vertraglichen Maße nachverdichtet. Die derzeit untergenutzten Grundstücke werden damit effizient für die Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums in der Stadt Würzburg nutzbar gemacht. Darüber hinaus werden weitere für den städtebaulich integrierten Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten durch gewerbliche Einheiten geschaffen, die insbesondere der Erdgeschosszone vorbehalten sein sollen. Die geplante Bebauung beseitigt dabei die vorhandenen städtebaulichen Fehlentwicklungen durch Schließung der Baulücke vor der Randersackerer Straße Nr. 11 und Schaffung einer qualitätsvollen, der städtebaulichen Bedeutung des Eckgrundstücks im Norden Rechnung tragenden Bebauung in der Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5. Das Vorhaben orientiert sich dabei hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Höhe, der Dachform und -neigung sowie hinsichtlich der Gebäudefluchten an dem vorhandenen Gesamtcharakter in der Randersackerer Straße, die mit der Umsetzung des Vorhabens aufgewertet wird.

Die typische, dichte Bebauungsstruktur kommt auch in den geringen Grenzabständen von Gebäuden benachbarter Grundstücke zum Ausdruck, die nicht den Anforderungen des Art. 6 BayBO entsprechen. In der Felix-Dahn-Str. 2 wurde im Rahmen der Baugenehmigung für den Dachausbau daher eine Reduzierung der Abstandsflächen gewährt. Für das Nachbargebäude in der Randersackerer Straße 13 wurde gemäß den vorliegenden Bauakten aus dem Jahr 1950 seitens der Nachbarn den geringen Grenzabständen zugestimmt.

Die Aufnahme und Fortführung dieser vorhandenen, städtebaulich prägenden Bebauung im Geltungsbereich führt dazu, dass aufgrund der sich ergebenden Abstände zu benachbarten Grundstücksgrenzen die Bestimmungen hinsichtlich einzuhaltender Abstandsflächen vor Außenwänden oberirdischer Gebäude gem. Art. 6 BayBO - wie bereits im Bestand der umliegenden sowie unmittelbar angrenzenden Bebauungen - überwiegend nicht eingehalten werden können. Dies betrifft einerseits Abstandsflächen vor Außenwänden innerhalb des Geltungsbereichs, die auf benachbarten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zum Liegen kommen. Andererseits erstreckt sich eine Abstandsfläche des Vorhabens in MU 3 auf das benachbarte Grundstück in der Randersackerer Straße Nr. 13 außerhalb des Geltungsbereichs. Im Nordosten, zur benachbarten Felix-Dahn-Straße 2 werden die erforderlichen Abstandsflächen gem. den Bestimmungen des Art. 6 BayBO für das Vorhaben eingehalten (siehe Abbildung 6).

Die vorgenannte städtebauliche Situation macht eine von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung abweichende Festsetzung der Abstandsflächentiefe erforderlich. Demnach wird die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen auf das sich ergebende Maß verkürzt, das sich bei Ausnutzung der mittels Baugrenzen und -linien festgesetzten Baufenster und der sich aus der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe ergebende Wandhöhe bestimmt, als die Abstandsflächen sodann auf dem eigenen Baugrundstück zum Liegen kommen.

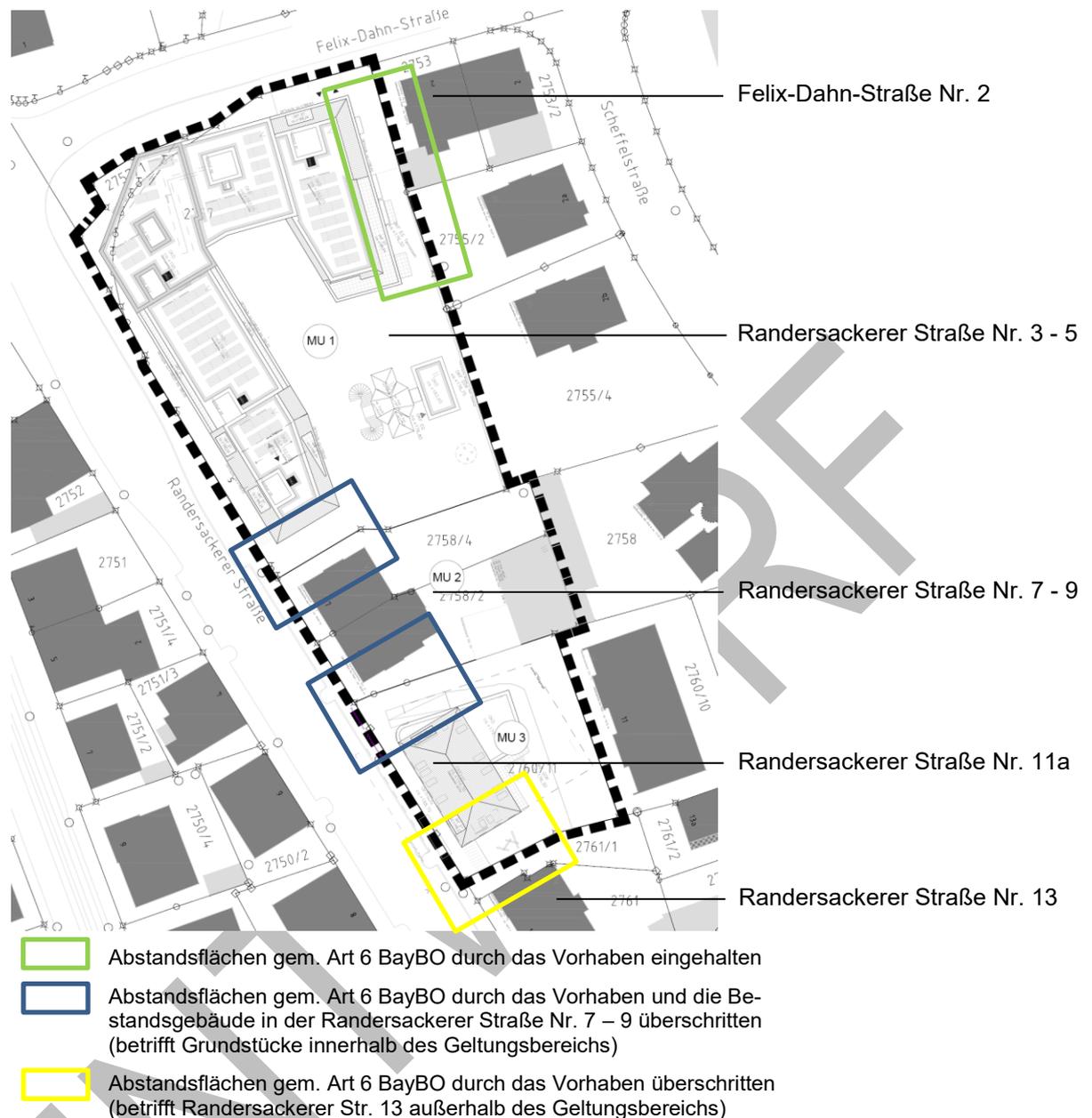


Abbildung 6: Bereiche mit Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsflächen durch Außenwände von bestehenden und geplanten Gebäuden im Geltungsbereich (Abbildung unmaßstäblich)

Hinsichtlich möglicher Abstandsflächenüberlagerungen ist weiterhin festgesetzt, dass diese abweichend zulässig sind, sofern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung nachgewiesen ist. Dies ist gewährleistet, wenn eine Wohnung über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügt, der an einer Gebäudeseite orientiert ist, an der die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 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 festgesetzten abweichenden Abstandsflächentiefen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Unter Zugrundelegung der bestehenden und geplanten Wohnungsgrundrisse verfügen die Wohnungen gegenüber benachbarten Fassaden, für die eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen gilt, über mindestens einen Aufenthaltsraum, der an einer Gebäudeseite orientiert ist, an der keine Überlagerung von Abstandsflächen vorliegt. Hierzu im Einzelnen:

### Felix-Dahn-Str. 2

Das Vorhaben nimmt die Traufhöhe der benachbarten Bebauung in der Felix-Dahn-Str. Nr. 2 auf. Die Gesamthöhe des Vorhabens bleibt unter der Firsthöhe des benachbarten Gebäudes zurück (siehe Karte Nr. 12). Die zukünftige Bebauung erfüllt die Anforderungen gem. Art. 6 BayBO bereits ohne die Festsetzung einer abweichenden Tiefe der Abstandsflächen. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird durch die festgesetzten Baugrenzen und zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen gesichert. Damit entfällt eine weitergehende Betrachtung. Für das Gebäude in der Felix-Dahn-Str. Nr. 2 wurde zudem eine Reduzierung der Abstandsflächen im Rahmen der Baugenehmigung aus dem Jahr 2012 gewährt.

### Randersackerer Straße 7 – 9

Die bestehenden Gebäude in der Randersackerer Straße 7 - 9 sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, jedoch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inbegriffen. Für diese Gebäude gilt somit die Festsetzung zur abweichenden Tiefe der Abstandsflächen, sodass diese auf dem eigenen Grundstück zum Liegen kommen. Die geplanten Vorhaben in der Randersackerer Str. 3 - 5 und in der Randersackerer Str. 11a nehmen die Traufhöhen der Bestandsbebauung in der Randersackerer Straße 7 - 9 auf (siehe Karten Nr. 12 und Nr. 20). Auch an dieser Stelle entsprechen die Abstände zwischen dem Vorhaben im Norden und der Nordfassade der Randersackerer Str. 7 von 7,90 m und zwischen dem Vorhaben im Süden und der Südfassade der Randersackerer Straße 9 von ca. 9,30 m dem üblichen Städtebau in der Sanderau. Zudem verfügen die Wohnungen über Aufenthaltsräume, die aufgrund ihrer Ausrichtung zusätzlich von Westen und Osten besonnt werden, sodass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden kann. Zudem wäre die Südfassade der Randersackerer Str. 9 bei Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 BayBO von keiner Überlagerung von Abstandsflächen betroffen, da die Nordfassade des geplanten Vorhabens in der Randersackerer Str. 11a bereits ohne Festsetzung einer abweichenden Abstandsflächentiefe den Bestimmungen der BayBO entspricht.

### Randersackerer Straße 13

Das Vorhaben in der Randersackerer Str. 11a nimmt die Traufhöhe der benachbarten Bebauung in der Randersackerer Str. 13 auf (siehe Karte Nr. 20). Ohne die Festsetzung zur abweichenden Tiefe der Abstandsflächen würde sich die Abstandsfläche des Vorhabens auf Teilflächen des benachbarten Grundstücks erstrecken. Gleichzeitig erstrecken sich die Abstandsflächen des Gebäudes Randersackerer Str. 13 auf Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs. Im Rahmen der Baugenehmigung aus dem Jahr 1950 wurde zwar den geringen Grenzabständen des Gebäudes zugestimmt, die Erteilung einer Verkürzung der Abstandsflächen geht aus der vorliegenden Baugenehmigung jedoch nicht hervor. Somit wird von einer Überlagerung der Abstandsflächen der Haus-Nr. 13 mit den Abstandsflächen der Haus-Nr. 11a ausgegangen. Hierzu ist festgesetzt, dass Abstandsflächenüberlagerungen zulässig sind, sofern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung nachgewiesen ist. Dies ist gewährleistet, wenn eine Wohnung über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügt, der an einer Gebäudeseite orientiert ist, an der die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten sind. Da die Wohnungen über entsprechende nach Osten oder nach Westen orientierte Aufenthaltsräume verfügen, die von keiner Abstandsflächenüberlagerung betroffen sind, kann eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden. Im Übrigen entsprechen die Abstände zwischen dem Vorhaben im Norden (Haus-Nr. 11a) und der Nordfassade der Haus-Nr. 13 von ca. 8,90 m dem üblichen Städtebau in der Sanderau.

#### **9.4.6 Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen**

##### Abweichungen von der Stellplatzsatzung

Ausgehend von den Bestimmungen der Stellplatzsatzung (SPS) wird ein reduzierter Bedarf an Pkw- und Motorradstellplätzen durch textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen.

Im geförderten Wohnungsbau kann gemäß SPS in der Regel von einem reduzierten Stellplatzbedarf ausgegangen werden. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage mit bester Verknüpfung an den ÖPNV, Fuß- und Radwegeachsen ist für den geförderten Wohnungsbau eine Reduktion der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze um 40 % je Wohneinheit sowie um 30% für die nachzuweisenden Motorradstellplätze für alle Nutzungsarten zulässig.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage sowie einer Doppel-/Wechselnutzung von Stellplätzen in der Tiefgarage ist im Zusammenhang mit den gewerblichen Nutzungen ein geringerer Stellplatzbedarf zu erwarten. Grund hierfür sind die kleinräumigen Einzugsbereiche der gewerblichen Einheiten sowie die zu erwartenden Verbundeffekte auf Grund der Nutzungsmischung im Areal und dessen zentrale Lage. Auf Grund der unterschiedlichen Betriebs- und Geschäftszeiten der verschiedenen Einrichtungen sowie der teilweise gegensätzlichen Spitzenzeiten für den Zu- und Abfahrtsverkehr ist eine Doppel- bzw. Wechselnutzung der am Standort vorhandenen Stellplätze ebenfalls möglich. Die erforderliche Pkw-Stellplatzzahl kann für die gewerblichen Nutzungen um 50 % reduziert werden.

#### **9.5 Nachrichtliche Übernahmen**

Der Gartenpavillon in der Randersackerer Straße Nr. 3 – 5 wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

#### **10 Flächenbilanz**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet, differenziert nach MU 1 – MU 3, festgesetzt (ca. 0,57 ha). Ein kleiner Teilbereich mit einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> (zukünftige Buswartehalle) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **11 Auswirkungen der Planung**

Die Friedrich-Baur-GmbH beabsichtigt, im Stadtbezirk Sanderau auf den Grundstücken Randersackerer Straße 3 - 5 sowie vor der Randersackerer Straße 11 die bestehenden Gebäude der ehemaligen Einzelhandelsnutzung durch Frankonia abzureißen und neue gemischt genutzte Gebäude mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen sowie gewerblichen und sozialen Nutzungen in der Erdgeschosszone zu errichten. Die bislang untergenutzten bzw. brach liegenden Flächen in städtebaulich integrierter Lage sollen damit einer neuen bedarfsgerechten Nutzung der öffentlichen Daseinsvorsorge mit dringend benötigtem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zugeführt sowie das Stadtteilzentrum der Sanderau um die Haltestelle Eehaltenhaus nachhaltig gestärkt und fortentwickelt werden.

Mit der Planung wird eine innerstädtische, bereits bebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und entsprechend der umgebenden Bebauung in einem verträglichen Maße nachverdichtet. Das gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet bietet jedoch keine hinreichende Entwicklungsperspektive für das Vorhaben und die

hiermit verfolgten städtebaulichen Ziele (Schaffung von Wohnraum sowie weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche, kulturelle, soziale und andere Nutzungen). Zwar soll ein Nutzungsmix im Geltungsbereich beibehalten werden, jedoch ist die in Mischgebieten erforderliche ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe nicht mit den Planungszielen vereinbar und entspricht nicht der typischen Nutzungsgliederung im Zentrum der Sanderau. Charakteristisch ist die vertikale Nutzungsgliederung mit gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Durch Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird die bereits vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung aufgegriffen und bauplanungsrechtlich gesichert. Die das Wohnen ergänzenden Nutzungen tragen zur Belebung des Standortes und zur Entwicklung eines attraktiven Quartiers im Stadtteilzentrum der Sanderau bei. Geplant sind zwei gastronomische Nutzungen, eine weitere gewerbliche Nutzung, eine Büronutzung im Bereich des Gartenpavillons, Praxisflächen und eine Kindertagesstätte in der Randersackerer Straße 11a. Das Vorhaben leistet damit auch einen Beitrag zum Erhalt und zur Weiterentwicklung eines attraktiven Stadtteilzentrums in der Sanderau im Sinne des Masterplans Freiraum für die Innenstadt Würzburg (Stadt Würzburg, 2020).

Die zwischen den Vorhabengrundstücken liegenden Grundstücke in der Randersackerer Straße Nr. 7 – Nr. 9 sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, jedoch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inbegriffen. Die Grundstücke sollen im Sinne einer sinnvollen, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ebenso den neuen Planungszielen angepasst werden.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich weitestgehend im Eigentum des Vorhabenträgers (Fl. Nrn. 2757, 2757/1, 2760/11). Die beiden derzeit noch städtischen Grundstücksteilflächen Fl. Nrn. 2138/2 (Randersackerer Straße) und 3349 (Felix-Dahn-Straße) werden durch den Vorhabenträger erworben. Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2758/2 und 2758/4, (innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans) befinden sich in privatem Eigentum.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Randersackerer Straße und Felix-Dahn-Straße sowie der ca. 35 m westlich des Plangebiets verlaufenden Straßenbahntrasse 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 schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Anlage 1). Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt, mit dessen Umsetzung eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen und zu erwartenden Schallimmissionen gegeben ist und sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können (siehe Kapitel 6.1 und 9.1.8 sowie Anlage 1).

Das Plangebiet ist bereits zu einem Großteil versiegelt und mit Gebäuden sowie Stellplatzanlagen bebaut. Dementsprechend sind vergleichsweise wenige Vegetationsflächen im Plangebiet vorhanden. Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Würzburg wurden keine streng zu schützenden Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie registriert.

Der Geltungsbereich umfasst 24 Bestandsbäume. Hiervon sind zehn Bäume gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Würzburg geschützt. Im Zuge der erforderlichen Baumaßnahmen werden 23 Bäume gefällt. Ein Baum im Geltungsbereich wird erhalten und

im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Im Bebauungsplan bestimmt zudem die Anpflanzung von 34 Bäumen, sodass zzgl. des zu erhaltenden Baums der zukünftige Baumbestand 35 Bäume umfassen wird. Der Baumschutzverordnung wird entsprochen. Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es mit der Umsetzung der Planung zu einer Erhöhung der Baumanzahl gegenüber dem derzeitigen Baumbestand um elf Bäume (siehe Kapitel 5.2.3, Tabelle 1 und Abbildung 5).

Die Freiflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden durch das Vorhaben grundlegend neugestaltet. 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 extensive Dachbegrünung. Die bestehende Mauer entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze auf dem Grundstück in der Randersackerer Straße Nr. 3 – Nr. 5 wird als Einfriedung erhalten und begrünt. Ein fensterloser Fassadenteil in der Randersackerer Str. 5 erhält eine Fassadenbegrünung von 4 m Breite. Die umfassenden Begrünungsmaßnahmen dienen der Durchgrünung des Plangebietes im Sinne der Klimaanpassung und der Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität. Zudem werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird mit dem Vorhaben eine stärkere Durchgrünung erzielt (siehe Kapitel 5.2.3).

Durch die Lage in einem innerstädtischen, stark versiegelten Bereich, das tägliche Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßen sowie durch die derzeitige gewerbliche Nutzung ist das Gebiet bereits vorbelastet. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden keine Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen. Während der Begehung auf dem Areal wurde der Nachweis für ein Vorkommen des Hausrotschwanzes erbracht. Durch das geplante Bauvorhaben geht eine Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanzes verloren. Der Hausrotschwanz ist mit 70.000–190.000 Brutpaaren in Bayern vertreten und wird als ungefährdet eingestuft. Erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Erhaltungszustand der Art bzw. der lokalen Population (Bezugsraum ist der Stadtbezirk Sanderau) sind nicht gegeben. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Rückbau und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten) kann das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden (siehe Anlage 3). Durch die freiwillige Schaffung zusätzlicher Nist- und Quartierangebote für den Mauersegler, den Hausrotschwanz und für Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, kann zudem eine Verbesserung an dem Standort erreicht werden (siehe Kapitel 0).

Aufgrund der Lage in einem bereits durch „moderate Überwärmung“ vorbelasteten Raum sind erhebliche Auswirkungen auf die thermische Belastungssituation durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch grünordnerische Festsetzungen wie der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sowie Sträuchern, der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Umsetzung von Dach und Fassadenbegrünungen, der Begrünung und Nutzung von Tiefgaragendecken als Retentionsräume werden 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 (siehe Kapitel 6.4).

Das Gebiet soll möglichst klimafreundlich mit der benötigten Energie und Wärme versorgt werden. Die Dachflächen erhalten eine mit der Dachbegrünung kombinierte Solarnutzung. Weitergehende Ausführungen zur Energieversorgung sind in Kapitel 5.2.8 beschrieben.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete und keine Oberflächengewässer (BayernAtlas, LfU Bayern, 2023).

Durch die Versiegelung von Böden kommt es grundsätzlich zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Derzeit weist das Gebiet jedoch bereits einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Hinsichtlich der Bewirtschaftung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Aufgrund des nur schwach durchlässigen Untergrunds ist demnach eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Es ist vorgesehen, das auf den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser überwiegend auf die rückseitig gelegenen Tiefgaragendecken zu leiten, dort innerhalb von Retentionsboxen zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Randersackerer Straße abzuleiten (siehe Kapitel 5.2.7 und Anlage 4). Der Entwässerungsnachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geführt.

Durch das Vorhaben werden überwiegend versiegelte, anthropogen stark vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen entspricht dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, 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 nutzungsbedingt und zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Maß beschränkt. Da unter Zugrundelegung des derzeit wirksamen Bebauungsplans die BauNVO 1977 anzuwenden ist, würde ohne Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Geltungsbereich keine bauplanungsrechtliche Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrads gelten (siehe Kapitel 9.3).

Das Aufgreifen und Fortführen der bestehenden städtebaulichen Struktur und Dichte im Umfeld des Vorhabens macht eine von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung abweichende Festsetzung der Abstandsflächentiefe erforderlich. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung und somit die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird gewährleistet (siehe Kapitel 9.4.5).

Auf dem Grundstück Randersackerer Str. Nr. 3 – 5 befindet sich ein Gartenpavillon, der als Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes geschützt ist. Gegenwärtig ist der Gartenpavillon vollständig durch das bestehende Gebäude der Frankonia umbaut und entzieht sich vollständig der Sichtbarkeit im öffentlichen Raum. Das Vorhaben beinhaltet die Freistellung und Integration des Gartenpavillons in die neue Gestaltung des Innenhofs. Die Gestaltung der Freianlagen betont den Gartenpavillon und greift historische Bezüge der früheren Gartengestaltung auf. Mit einem Durchgang im Erdgeschoss wird die Sichtbarkeit des Gartenpavillons im öffentlichen Raum hergestellt. Das Vorhaben führt zu einer Aufwertung und neuen Inwertsetzung des bislang nicht wahrnehmbaren Baudenkmals. Hinsichtlich des Gartenpavillons wurde ein denkmalfachliches Gutachten erstellt. Die darin formulierten denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen sind Grundlage der vorliegenden Planung sowie der weiteren Planungsschritte (siehe Kapitel 6.8 und Anlage 5).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Sander-Eck“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums geschaffen. Durch das Angebot verschiedener Wohnungsgrößen und die Herstellung von mindestens 30 % der Wohneinheiten sowie 30% der Geschossfläche nach den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung wird ein breites Angebot für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt. Mit der zentralen Lage im Stadtteil Sanderau ist neben einer sehr guten Versorgungslage im Stadtteil selbst, auch eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt gegeben. Die geplanten gastronomischen, gewerblichen Nutzungen, eine Arztpraxis und eine

Kindertagesstätte schaffen zusätzliche Angebote, die zu einer Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil beitragen und der Bedeutung des Standortes im Stadtteilzentrum der Sanderau Rechnung tragen.

Die guten verkehrlichen Voraussetzungen werden durch Maßnahmen zur Förderung des ÖPNV und der Schaffung zusätzlicher, umweltfreundlicher Mobilitätsangebote weiter verbessert. Städtebaulich wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Schließung einer Baulücke, der effizienten Nutzung einer bislang untergenutzten innerstädtischen Fläche und der Inwertsetzung eines Baudenkmals, die Reparatur eines bislang fehlenden Stadtbausteins vorgenommen. Den vorgenannten Aspekten wird ein höheres Gewicht beigemessen, als den durch die Planung ausgelösten Konflikten, etwa durch Schallimmissionen und der Fällung von Bäumen. Den betroffenen Belangen wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rechnung getragen. Das den Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz zugrunde liegende Schallschutzkonzept gewährleistet im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen sehen über die rechtlich erforderliche Kompensation nach Baumschutzverordnung hinausgehende Baumpflanzungen und Grünflächen für ein qualitativvolles Wohnumfeld und eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation vor.

Insgesamt ist mit der Umsetzung der Planung somit eine Verbesserung des Zustandes gegenüber dem Status quo verbunden.

Würzburg, 07. März 2024  
Stadt Würzburg

gez.  
Christian Schuchardt  
Oberbürgermeister