



STADTHEIMATPFLEGE WÜRZBURG 2018

SHP 2018 – 11

Bebauungsplan-

Flächennutzungsplan Wohn- und Mischgebiet-

Lengfeld

Das Plangebiet betrifft einen Teil des im Norden Würzburgs liegenden Stadtteils Lengfeld, der überwiegend von Einfamilienhäusern bestimmt ist. In den letzten zehn Jahren vermehrte sich die Bevölkerung in diesem Stadtteil, was vor allem auf stadtinterner Wanderungsbewegung beruht. Für den Stadtbezirk Lengfeld wurde in den Jahren 2015 / 2016 ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt, in dem die Schaffung von Wohnraum für junge Familien in dem Stadtteil betont wird, weil die junge Bevölkerung eine starke Anbindung an ihren Stadtteil zeigt und somit dessen Attraktivität für junge Familien beweist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Erstellung eines Bebauungsplans betrifft die Grundstücke Fl. Nr. 2455, 2456, 2457, 2457/1, 2458, 2459, und Teilfläche von 2443 und 143 nördlich der Waidmannsteige, die sich fast ausschließlich in kommunalem Besitz befinden und bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur, die sich an die Umgebung anlehnt, so dass sich neuen Wohngebäude nach Volumen und auch der Anzahl an Wohnungen je Gebäude in die vorhandene Bebauungsstruktur integrieren. Es handelt sich um eine Siedlungserweiterung.

Der Bedarf ergibt sich aus der Nachfrage und der Erstellung von Wohnmöglichkeiten in den letzten Jahrzehnten. Von 2013 bis 2017 stieg die Zahl der Haushalte in Würzburg um 2600 an, wobei die Einpersonenhaushalte die weitaus stärkste Gruppe ausmachen. Andererseits ist ein Wegzug von Familien mit Kindern aus der Stadt in die umliegenden Gemeinden zu beobachten. Das liegt daran, dass in diesen Orten mehr freier Raum für Siedlungsquartiere mit Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, während entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten räumlich sehr begrenzt sind. Als Oberzentrum und Verdichtungsraum ist Würzburg jedoch regional hervorgehoben.

Im Handlungskonzept Wohnen hat die Stadt Würzburg den Neubedarf von 6.400 bis 9.400 Wohneinheiten bis zum Jahre 2030 ermittelt. Hierbei ist besonders auch auf Wohnraum für junge Familien zu achten, denn 64 % der

in Würzburg beschäftigten Personen sind Einpendler. Familien bevorzugen das Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Garten im Siedlungstyp. Gemäß der allgemeinen Tendenz der Verdichtung statt der Neuanlegung von bebautem Raum machte dieser Typus in den letzten Jahren nur 18 Prozent des neu erstellten Wohnraums in Würzburg aus. Nachverdichtungen auf unbebautem Bauland oder in großen Gärten sind besonders wegen des Privateigentums nur eingeschränkt möglich. Das Handlungskonzept Wohnen geht von 25 bis 30 Prozent Einzelhausbebauung als notwendigem Bedarf bis 2030 aus.

Das Areal nördlich der Waidmannsteige erfüllt optimal die Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung in Lengfeld. Ca. 50 Wohneinheiten und ein differenziertes Angebot an Wohnungstypologien für unterschiedliche Einkommensgruppen, Einfamilien- und Doppelhäuser sowie eine Hausgruppe mit Hausgärten sind nahe an die Erschließungsstraße gerückt, um dem Straßenraum eine Fassung zu geben und möglichst größere private Grünflächen nach Süden zu ermöglichen. Zur Vermeidung eines negativen Erscheinungsbildes sind Beschränkungen in der Dachgestaltung vorgesehen.

Das Areal von ca. 1,2 ha. umfasst eine Ackerfläche, eine Ackerbrache, eine Schlehenhecke und eine ehemalige Streuobstwiese mit einem sehr starken Buschbewuchs. Es liegt innerhalb des Lebensbereichs des Feldhamsters und von verschiedenen Fledermausarten. Ausgleichsflächen sind vor allem im Umfeld der Kürnach vorgesehen, die beiden Tierarten neuen Lebensmöglichkeiten geben können. Die professionelle Umquartierung der Feldhamster ist in die Planung integriert.

Insgesamt handelt es sich um eine sinnvoll Umwidmung von bislang agrarisch genutzten oder natürlich belassenen Grünflächen zu einem differenzierten Wohnen im Grünen, das vor allem jungen Familien nützen kann.

Würzburg den 05.09. 2018

Dr. Hans Steidle

Heimatpfleger der Stadt Würzburg