



Altstadt 45

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Wohn- und Geschäftshaus Prymstraße“

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

für das Grundstück Fl.Nr. 8619/1 (Gemarkung Würzburg),
Prymstraße 4.

Begründung gemäß § 2a BauGB
(Stand 16.05.2024)

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Inhalt

PLANBERICHT	5
1 Planungsanlass	5
2 Verfahren	5
2.1 Rechtliche Grundlage	5
2.2 Verfahrensablauf	5
3 Einordnung in die Gesamtplanung.....	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Übergeordnete gesamtstädtische Planungen	9
3.3.1 Handlungskonzept Wohnen	9
3.3.2 ISEK Gesamtstadt	9
3.3.3 ISEK Innenstadt	10
4 Planungsgebiet – Analyse des Bestands.....	10
4.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	10
4.2 Topografie.....	11
4.3 Städtebauliche Einbindung.....	11
4.3.1 Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur	11
4.3.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur	11
4.3.3 Verkehrserschließung	11
4.3.4 Ver- und Entsorgung	12
4.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur	12
4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	13
4.4.1 Planungsrechtliche Einordnung	13
4.4.2 Eigentumsverhältnisse	14
5 Ziele und Zwecke der Planung	14
5.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele	14
5.2 Planungskonzept	15
6 Belange des Umweltschutzes	16
6.1 Immissionen (menschliche Gesundheit).....	16
6.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	17
6.3 Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung)	17
6.4 Luft / Durchlüftung	19
6.5 Wasser.....	19
6.5.1 Wasserschutzgebiet	19
6.5.2 Überschwemmungsbereich	20
6.5.3 Grundwasser	21
6.5.4 Niederschlagswasser	21
6.6 Boden / Fläche.....	21

6.7	Denkmalschutz / Kultur- und Sachgüter	21
7	Planungsbezogene Gutachten	22
7.1	Immissionsschutz	22
7.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	22
8	Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit den städtischen Dienststellen	22
9	Begründung der Festsetzungen	24
9.1	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	24
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	25
9.1.3	Bauweise	26
9.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	26
9.1.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Tiefgaragen	27
9.1.6	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr	27
9.1.7	Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden	27
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	27
9.2	Festsetzungen zur Grünordnungsplanung	30
9.2.1	Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke	30
9.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
9.4	Artenschutzrechtlicher Ausgleich	31
9.5	Örtliche Bauvorschriften	32
9.5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	32
9.5.2	Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen	32
9.5.3	Einfriedungen	33
9.5.4	Tiefe der Abstandsflächen	33
9.6	Nachrichtliche Übernahmen	36
10	Flächenbilanz	36
11	Auswirkungen der Planung	37
12	Quellenverzeichnis	41

Erklärung des Verfassers / der Verfasser:

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. Heinz Joachim Rehbein, 16.03.2024

Ergänzung und Fortschreibung, Stadt Würzburg, Fachabteilung Bauleitplanung, 16.05.2024

Kartenverzeichnis Bebauungsplan:

- 1) Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan – Entwurf (M 1:250) vom 16.05.2024
- 2) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.05.2024
 - Lageplan (Maßstab 1:1000)
 - Grundriss Kellergeschoss (Maßstab 1:200)
 - Grundriss Erdgeschoss (Maßstab 1:200)
 - Grundriss 1. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
 - Grundriss 2. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
 - Grundriss 3. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
 - Grundriss 4. Obergeschoss (Maßstab 1:200)
 - Grundriss Dachgeschoss (Maßstab 1:200)
 - Schnitt A-A (Maßstab 1:200)
 - Schnitt B-B (Maßstab 1:200)
 - Ansicht Prymstraße (Maßstab 1:200)
 - Ansicht Innenhof (Maßstab 1:200)
 - Abstandsflächen (Maßstab 1:200)
 - Freiflächengestaltungsplan (Maßstab 1:200)

Anlagen:

- 1) Schalltechnisches Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH, 16.04.2024
- 2) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Umbau Umspannwerk Prymstraße“, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, 07.02.2024 / 15.05.2024

PLANBERICHT

1 Planungsanlass

Die BP Projekt 1 GmbH plant die Umnutzung des ehemaligen Schalthauses der Stadtwerke Würzburg AG in der Prymstraße, dessen einstige Nutzung 2010 aufgegeben wurde. Nachdem das Gebäude durch die Nutzungsaufgabe seine bisherige Funktion verloren hat, soll dieses im Sinne der Innenentwicklung zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut werden.

Mit dieser Planung wird eine innerstädtische, bereits in Anspruch genommene Fläche einer neuen, nachhaltigen Nutzung für dringend benötigten Wohnraum und Gewerbeflächen zugeführt: Den seitens der Stadt Würzburg vertretenen Planungsprinzipien der Stadt der kurzen Wege sowie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird damit nachgekommen. Das Areal ist über die Prymstraße erschlossen und mit kurzen Entfernungen hervorragend an die Innenstadt sowie den öffentlichen Personenverkehr (Hauptbahnhof und ÖPNV) angebunden. Für die geplante Nutzungsänderung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Prymstraße“ - Altstadt 45 gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) erforderlich. Das Verfahren wird aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

2 Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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 07. 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 Prymstraße“ – Altstadt 45 wurde am 04. Mai 2023 vom Stadtrat der Stadt Würzburg beschlossen und am 12. Mai 2023 in der Ausgabe Nr. 109 der Main-Post / des Volksblatts ortsüblich bekannt gemacht.

Städtebauliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Umnutzung der ehemaligen Versorgungsfläche „Elektrizität“ zu einem Wohn- und Geschäftshaus. Der räumliche Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebauungsplans ist in eine Blockrandbebauung in dem Geviert Prymstraße, Berliner Ring, Kroatengasse und Theresienstraße integriert, der mit Ausnahme der bisherigen Versorgungsfläche „Elektrizität“ als Mischgebiet festgesetzt ist. Zur Ergänzung und Stärkung des vorhandenen Mischgebiets kann gegenüber der ursprünglich im Aufstellungsbeschluss geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets das städtebauliche Planungsziel besser in einem festzusetzenden Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO abgebildet werden. Aus diesem Grund wird das gegenständliche Bauleitplanverfahren zukünftig mit der Bezeichnung „Wohn- und Geschäftshaus Prymstraße“ – Altstadt 45 weitergeführt. Die Änderung des planungsrechtlichen Ziels und die Umbenennung des Verfahrens 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 max. 630 m² und somit insgesamt weniger als 20.000 m² 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 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.

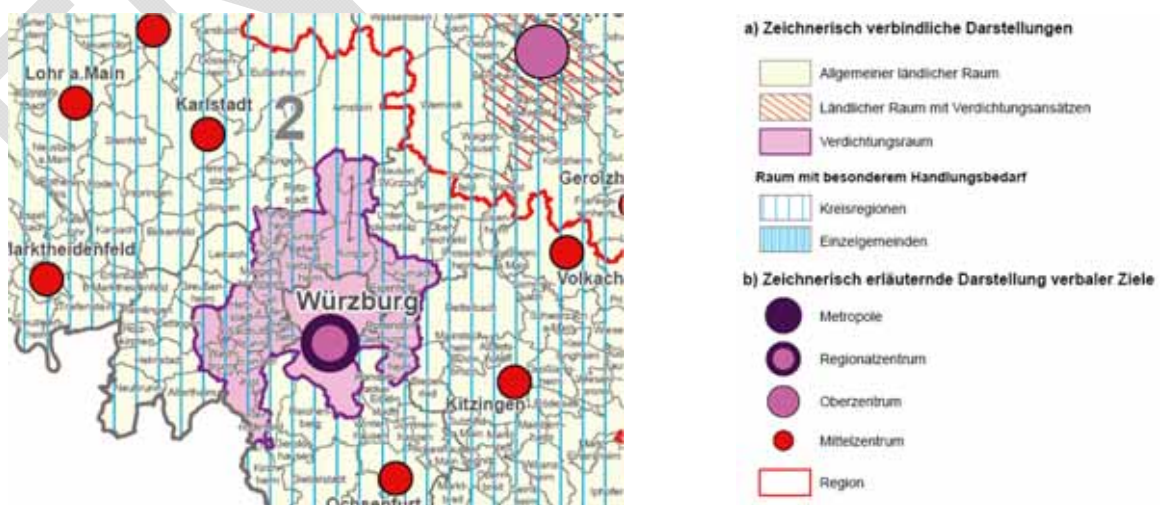


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP Bayern - Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

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)
- Lage innerhalb eines Verdichtungsraums (Z 2.2.1)
- 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)
- Erhalt, Erneuerung und Weiterentwicklung der historischen Innenstädte und Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur (G 8.4.1)

Der verbindliche Regionalplan Region Würzburg (2) (Stand: 27.10.2023), in Kraft getreten am 01.12.1985, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Siedlungsfläche dar (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche, siehe Abbildung 2). Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsflächen basieren auf dem Bestand sowie auf durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen. 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 (Planungsregion 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)
- Erhalt und Sanierung historisch wertvoller Ortskerne. Sicherung der Maßstäblichkeit und der städtebaulichen Struktur von Altstadtquartieren. (Ziel: B II 6.2)

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 Bebauungsplans sowohl als Fläche für Versorgungsanlagen als auch als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird für den als Versorgungsanlagen dargestellten Bereich im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg mit Stand 24.03.2023 mit Kennzeichnung des Planungsbereichs in blau / Quelle: Stadt Würzburg

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.

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.

Aufbauend auf die 2015 im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen formulierten Leitziele, wie bspw. „Innenentwicklung leben! Wachsen in bestehenden Strukturen – zusätzlicher Wohnraum für Würzburg“ wurde auf Basis des „iKK 2021: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg“ das neue Leitziel „Würzburg ist klimaneutral! – Klimaschutz und Klimaanpassung bei Neubau und Bestandsentwicklung umsetzen“ zum Ausdruck gebracht.

Die geplante Umnutzung des ehemaligen Schalthauses in der Altstadt von Würzburg entspricht als Vorhaben der Innenentwicklung diesen Leitzielen. Durch die barrierefreie Ausgestaltung sowie die zentrale innerstädtische Lage mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV, Fuß- und Fahrradwege eignet sich das Vorhaben für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen als Wohn- und Arbeitsort. Das nachhaltige Konzept des geplanten Vorhabens entspricht einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Bestands.

3.3.2 ISEK Gesamtstadt

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Würzburg – Gesamtstadt dient als gesamtstädtisches Handlungskonzept für die zukünftige räumliche Stadtentwicklung. In diesem sind folgende Leitthemen verankert:

- Stärkung und Weiterentwicklung der gewachsenen Stadt- und Ortsteilzentren
- Entwicklung der Konversionsflächen
- Positionierung Würzburgs als vielfältiger Wohnstandort in der Region
- Sicherstellung der Nahversorgung in allen Stadtbereichen
- Weiterentwicklung des Verkehrssystems im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität

- Weitere Etablierung Würzburgs als hochwertiger Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort
- Stärkung des Freizeit-, Kultur- und Tourismusstandorts

In Bezug auf die Weiterentwicklung der Innenstadt wird explizit auf die Qualifizierung des Wohnortes Innenstadt eingegangen. Das geplante Vorhaben wird diesem Ziel damit gerecht, dass bestehende Bausubstanz zu Wohnraum umgewandelt wird.

Unter dem Leitthema „Positionierung als Vielfältiger Wohnstandort“ wurden als Handlungsansätze die Qualifizierung des Siedlungsbestands und die Förderung der Innenentwicklung aufgenommen. Als Qualifizierung des Siedlungsbestands ist die Schaffung „demographiefester“, d. h. von einer heterogenen Altersstruktur gekennzeichneter Wohnquartiere, die Sanierung, barrierearme Umgestaltung und energetische Optimierung der Wohnungsbestände oder auch die Entwicklung von Strategien für stark nachgefragte Bestandsquartiere zu verstehen. Mit der Umnutzung des ehemaligen Schalthauses sollen barrierefreie Wohnungen in einem sehr jungen Stadtteil entstehen. Das geplante Gebäude wird einer neuen Nutzung zugeführt und schafft somit in einem inzwischen ungenutzten Gebäude neuen Wohnraum in der als Wohnquartier sehr beliebten Altstadt (Quelle: Schulten Stadt- und Raumentwicklung: ISEK Würzburg -Gesamtstadt – Endbericht, Dortmund, Mai 2012).

3.3.3 ISEK Innenstadt

Auch im integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt von Würzburg findet sich das Ziel der Qualifizierung des Wohnorts Innenstadt wieder.

Im Rahmenplan sowie den Maßnahmenkonzepten finden sich keine konkreten Maßnahmen für den überplanten Bereich. Das Plangebiet befindet sich an keinen bedeutenden Achsen oder in der Nähe von aufzuwertenden Bereichen im öffentlichen Raum. Zu städtebaulichen Dominanten bestehen keine Sichtbeziehungen. Der Geltungsbereich liegt nahe des Ringparks, dessen Nutzungsqualität verbessert werden soll. Dies wertet den Standort weiter auf (Quelle: Schulten Stadt- und Raumentwicklung: ISEK Innenstadt Würzburg – Endbericht, Dortmund, 21.03.2012).

4 Planungsgebiet – Analyse des Bestands

4.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtbezirks Altstadt nahe des zentralen Verkehrsknotens Berliner Platz. Die Stadt Würzburg bildet mit ihren Einrichtungen und Infrastrukturen ein überregional bedeutsames Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum, von denen eine Vielzahl in der Würzburger Innenstadt situiert sind. Der Stadtbezirk ist darüber hinaus auch ein bedeutender Arbeitsort und wird als Wohnort immer beliebter.

Das Plangebiet befindet sich in der Prymstraße und umfasst eine Fläche von ca. 840 m². Überplant wird das bereits nahezu vollständig versiegelte Flurstück mit der Nr. 8619/1 (Prymstraße 4).

Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Prymstraße begrenzt. Östlich und westlich sind bestehende Gebäude an das ehemalige Schalthaus angebaut. Im Süden befinden sich private Grundstücke, die zu den angrenzenden Gebäuden der Blockrandbebauung sowie einem südlich angrenzenden Mehrfamilienhaus im Blockinnenbereich gehören.

4.2 Topografie

Das überplante Gebäude befindet sich auf einem ebenen Grundstück. Topographische Besonderheiten sind nicht vorhanden.

4.3 Städtebauliche Einbindung

4.3.1 Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt von Würzburg, die von einer dichten und kompakten Bebauungsstruktur geprägt ist. In der Prymstraße sowie der direkten Umgebung sind überwiegend Blockrandstrukturen vorherrschend. Lediglich auf der nördlichen Straßenseite sind die alten Blockrandstrukturen durch neuere Bebauung teilweise aufgebrochen. Im Inneren des Wohnblocks zwischen der Prymstraße, der Theresienstraße und der Kroatengasse hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden. Im rückwärtigen Bereich sind hier Wohngebäude entstanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnen, gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen geprägt. Im nordwestlichen und westlichen Umfeld dominieren Wohnnutzungen. Das nördliche, östliche und südliche Umfeld spiegelt hingegen Mischgebietsnutzungen wider. Neben Wohngebäuden sind hier Geschäfts- und Bürogebäude, kleine Dienstleistungsbetriebe sowie ein Ladenlokal mit Lieferservice. Zudem befinden sich das Staatliche Bauamt, das Arbeits- und Sozialgericht sowie einige Schulen und eine Kindertagesstätte in der Umgebung. Die geplanten Nutzungen mit gewerblichen Flächen sowie Wohnnutzung in den oberen Geschossen fügt sich in die bestehende Nutzungsstruktur daher ein.

4.3.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind Kindertagesstätten sowie zwei Gymnasien, eine Mädchenrealschule und die Jenaplan-Schule vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch ein breites Angebot an Fachärzten sowie Kliniken in der Innenstadt (Juliuspital, Rotkreuzklinik, Theresienklinik) gewährleistet.

Der Ringpark als bedeutender Freiraum liegt in der unmittelbaren Nähe des ehemaligen Umspannwerks. Im Ringpark befinden sich mehrere Spielplätze, die Raum für sportliche und freizeitliche Aktivitäten bieten. Das kulturelle Angebot in der Altstadt von Würzburg ist ebenfalls sehr vielfältig. Es sind zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Kirchen vorhanden sowie Theater und Museen.

4.3.3 Verkehrserschließung

MIV

Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt von Würzburg und liegt in unmittelbarer Nähe zum Berliner Ring und damit nahe der Bundesstraße 8, über die man schnell in östlicher und westlicher Richtung aus der Stadt sowie in Richtung Autobahn A 7 und Autobahn A 3 gelangt. Auch die Bundesstraße B 19 befindet sich lediglich 4 Fahrminuten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) entfernt, über die man in südlicher und nördlicher Richtung ebenfalls die nahegelegenen Autobahnen erreicht. Das überplante Gebiet ist damit hervorragend an das überregional bedeutsame Verkehrsnetz angebunden.

Ruhender Verkehr

Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen wird innerhalb des umgebauten Gebäudes vorgehalten. Die öffentlichen Stellplätze, die entlang der Prymstraße vorhanden sind, können größtenteils erhalten werden. Im Bereich der geplanten Zufahrt zum ehemaligen Schalt haus müssen zwei öffentliche Parkplätze entfallen. Eine Zufahrt aus Richtung Süden ist nicht möglich, da hier bereits eine Tiefgarage des Nachbargebäudes vorhanden ist und

hier ein Höhenversatz besteht. Außerdem erstreckt sich über den größten Teil des Innenhofbereiches ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr.

ÖPNV

Die Prymstraße liegt unweit des Berliner Rings. Hier bestehen in kürzester Entfernung eine Straßenbahnhaltestelle sowie eine Bushaltestelle. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich in 100 m Entfernung. Die nächste Bushaltestelle ist 120 m entfernt. Zum Bahnhof sind es 600 m Fußweg. Das zukünftige Wohn- und Bürogebäude ist somit hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Rad- und Fußverkehr

Die Prymstraße ist beidseitig mit Fußwegen versehen, über die man geschützt in Richtung Berliner Ring sowie in die Innenstadt gelangt. In dem bestehenden Quartier sind keine separaten Radwege vorhanden. Aufgrund der Ausweisung als Tempo-30-Zone wird der Radverkehr im Straßenverkehr mitgeführt. Entlang der nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sind meist Radwege bzw. Radfahrstreifen vorhanden. Der Rad- und Fußweg entlang des Haugerrings ist erst kürzlich umgebaut worden, sodass vor allem die Radfahrer mehr Platz haben und besser geschützt sind. Im Rahmen der Planung ist die Vorhaltung von ausreichend Fahrradstellplätzen vorgesehen.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Das ehemalige Schalthaus befindet sich in einem erschlossenen Bereich. Am Gebäude entlang führen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Teilweise sind bereits Hausanschlüsse vorhanden. Für die noch fehlenden Sparten werden entsprechende Hausanschlüsse erstellt.

Die bestehenden Leitungen werden durch den geplanten Anschluss berücksichtigt und in ihrem Bestand geschützt.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Würzburg.

Das Schmutzwasser ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Würzburg sowie nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechenden Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelklärwerk der Stadt Würzburg abzuleiten.

4.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur

Im mittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich der Ringpark. Dieser ist eine der bedeutendsten innerstädtischen Freiflächen innerhalb der Stadt Würzburg. Er umschließt als ehemalige barocke Befestigungsanlage die gesamte Altstadt bis zum Main. Der Ringpark bietet Platz für zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten und hält im verdichteten innerstädtischen Bereich auch Kinderspielflächen vor. Der Ringpark ist damit sowohl ein bedeutender Erholungs- und Freizeitort für die Bewohner der Stadt als auch ein bedeutsames innerstädtisches Biotop.

Baumbestandsbewertung

Der Planungsbereich weist keinen Baumbestand auf. In der Prymstraße ist ein alleenartiger, bedeutsamer Baumbestand vorhanden.

Außerdem finden sich in der Prymstraße als wichtiges städtebauliches Element einer einst gründerzeitlichen Bebauung Vorgärten, die das stadträumliche Gefüge und Straßenbild maßgeblich mitprägen.

Der Vorgarten im Planungsbereich der Prymstraße 4 ist aktuell nicht hochwertig und attraktiv gestaltet. Zukünftig ist eine Aufwertung und Vergrößerung des Vorgartens geplant. Der Vorgartenbereich wird in westlicher Richtung um ca. 7 m und in östlicher Richtung um ca. 5 m erweitert. Im Innenhofbereich werden Flächen entsiegelt und zusätzlich begrünt.

4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.4.1 Planungsrechtliche Einordnung

Für das Plangebiet besteht der Baulinien-Auflageplan 68 für das Gebiet zwischen Neutorstraße, Haugerring und Prymstraße. In diesem Plan sind an der bestehenden Gebäudekante entlang der Prymstraße Baugrenzen sowie eine Vorgarten- und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Des Weiteren gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Innenstadt“ – Altstadt 25, der die Art der baulichen Nutzung definiert. Das Vorhaben liegt innerhalb des Teilabschnitts B-Nordost. In diesem ist der Geltungsbereich als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Das Plangebiet ist eingebettet in Mischgebiete im Nordosten, Osten und Süden sowie Besondere Wohngebiete im Westen und Nordwesten.

Nachdem für den Planbereich kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, beurteilen sich Bauvorhaben bislang gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Demnach gibt für alle weiteren, nicht festgesetzten städtebaulichen Parameter die nähere Umgebung den Maßstab gemäß dem Einfügegebot (§ 34 BauGB) vor.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die tatsächlichen Nutzungen des Quartieres überprüft. Die Bestandserhebung der Fachabteilung Bauleitplanung vom 01.08.2023 bestätigt den Mischgebietscharakter. Mit der geplanten gewerblichen Nutzung in bis zu zwei Geschossen und einer Wohnnutzung in den weiteren Geschossen bleibt der Charakter des bestehenden Mischgebietes durch das Planungsvorhaben sowohl qualitativ als auch quantitativ erhalten.

AUSWERTUNG & BERECHNUNGEN			
FINrn.: 8622, 8624 und 8625 (unbebaute Flächen bzw. reine Bewegungsflächen)	nicht enthaltene Flächen	236,00	qm
BESTAND	Nutzungsverteilung	BGF (qm) IST	
W = Wohnen	0,41	10.964,94	qm
G = Gewerbe	0,27	7.052,26	qm
SOZ = soziale Zwecke	0,18	4.785,60	qm
VE = Ver- und Entsorgung (Elektrizität)	0,14	3.701,32	qm
SUMMEN	1,00	26.504,12	qm
<i>Prognose-Berechnung 1</i>			
PLANUNG	Nutzungsverteilung	BGF (qm) PLAN	
W = Wohnen	0,51	13.668,34	qm
G = Gewerbe	0,28	7.592,94	qm
SOZ = soziale Zwecke	0,18	4.785,60	qm
VE = Ver- und Entsorgung (Elektrizität)	0,04	997,92	qm
SUMMEN	1,00	27.044,80	qm



Abbildung 4: Bestandsaufnahme und zukünftiges Nutzungskonzept für das Quartier zwischen Prymstraße, Berliner Platz, Kroatengasse und Theresienstraße (Quelle: Stadt Würzburg, Fachabteilung Bauleitplanung)

4.4.2 Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück befindet sich im Eigentum des Investors.

5 Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die städtebaulichen Ziele des geplanten Vorhabens sind die Nachnutzung des inzwischen ungenutzten Schalthauses mit flexiblen Büro- und Wohnnutzungen. Städtebaulich werden die bestehenden Gebäudefluchten und damit Raumkanten der Prymstraße sowie durch die vorgesehene Sanierung des ehemaligen Schalthauses die vorhandenen Proportionen erhalten.

Die vorgesehene gemischte Nutzung schafft einen verträglichen Übergang zwischen den im Süden und Westen überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden und den Bürogebäuden im Osten und Norden.

Die vorhandene Vorgartenzone, die bereits im Baulinienplan aus dem Jahr 1957 festgesetzt wurde, soll durch die Planung erhalten und aufgewertet werden. Diese ist derzeit nur in geringem Umfang vorhanden und weist eine mangelnde Qualität auf. Im Rahmen der Planung wird die Vorgartenzone von bisher ca. 41 m² auf ca. 90 m² vergrößert. Die Prymstraße weist einen bedeutenden alleeartigen Baumbestand auf, der aufgrund seines Alters sehr wertvoll ist. Eine Beeinträchtigung dieses ortsbildprägenden städtebaulichen Elements dieses Straßenzugs erfolgt durch die Planung nicht.

5.2 Planungskonzept

Durch das geplante Vorhaben werden die bestehenden städtebaulichen Strukturen nicht verändert. Die Gebäudefluchten werden auch zukünftig erhalten. Durch die avisierte Sanierung des Gebäudes verbleibt zur Prymstraße der bestehende, durchgängige Balkon im oberen Geschossbereich. Zusätzliche Balkone entstehen als Außenwohnbereiche lediglich auf der straßenabgewandten Seite im Innenhof nach Süden.

Durch die Festlegungen zur zulässigen Gebäudehöhe werden die bestehenden Proportionen nicht maßgeblich verändert. Der gewünschte Nutzungsmix wird durch die Vorgaben zu zulässigen Nutzungen sichergestellt.

Dem Umbau des Gebäudes liegt ein besonders nachhaltiges Konzept zu Grunde. Das brach gefallene Gebäude des ehemaligen Schalthauses wird einer neuen Nutzung zugeführt. Ein Großteil der Außenfassade sowie das Erscheinungsbild des Daches werden erhalten. In Richtung Süden werden Gauben ergänzt, um die Belichtung und die Wohnqualität zu verbessern. In den unteren Geschossen (Keller-, Erd- und erstes Obergeschoss) werden auch im Inneren des Gebäudes große Teile der Wände erhalten. Es sollen möglichst nachhaltige Materialien verwendet werden. Für Bodenbeläge, Putz, Estrich, Beton sowie Fenster sind Recyclingmaterialien vorgesehen. Auf der Südseite des Daches sollen als Ergänzung zur Wärmepumpe PV- Module angebracht werden.

Im Keller- und Erdgeschoss sind Kellerräume, Abstellmöglichkeiten für Abfallbehälter, Fahrräder und Motorräder etc. sowie Parkplätze in Form von Zwei- und Dreifachparkern geplant. Im 1. Obergeschoss ist eine Bürofläche mit zwei Einheiten vorgesehen. In den darüberliegenden Geschossen entstehen 23 Wohnungen unterschiedlicher Größe (15 Einraumwohnungen, sechs Zweiraumwohnungen, eine Vierzimmerwohnung sowie eine Fünfstückwohnung). Somit wird für verschiedene Nutzergruppen ein Wohnraumangebot geschaffen. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Die Wohnungen sind mit Südbalkon zur Schaffung eines individuellen Wohnaußenraums geplant. Im Dachgeschoss werden großzügige Gauben ergänzt, um die notwendige Belichtung für eine gute Wohnqualität zu schaffen.

Das ehemalige Schalthaus ist bereits über die Prymstraße erschlossen, über die auch die geplante Tiefgarage angefahren wird. Aufgrund der beengten Zufahrtssituation in der Prymstraße soll über eine einspurige Rampe schräg in die Tiefgarage eingefahren werden, um den vorhandenen Baumbestand nicht durch eine unverhältnismäßig breite Überfahrt der Baumscheiben zu beeinträchtigen. Aufgrund der Tiefgaragenzufahrt müssen zwei der entlang der Prymstraße angeordneten öffentlichen Stellplätze entfallen. Der einspurige Parkverkehr (für Ein- und Ausfahrt) soll über eine Ampel geregelt werden, um Begegnungsverkehr auf der Rampe zu vermeiden. Eine alternative Zufahrt zur Tiefgarage ist nicht möglich, da der Höhenversatz durch eine bereits bestehende Tiefgarage des Nachbargebäudes (Berliner Platz 5a-c) nicht zu überwinden ist.

Der vorhandene Vorgarten, der den Charakter der Prymstraße ebenso prägt wie die Allee-bäume, weist im Bestand bislang eine geringe Qualität auf. Im Rahmen der Planung ist eine Vergrößerung der Vorgartenzone vorgesehen, die lediglich durch die Zufahrt sowie die Zugänge zum Gebäude unterbrochen wird. Durch eine Anpflanzung von Sträuchern, Formhecken und Stauden wird eine Aufwertung angestrebt.

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Immissionen (menschliche Gesundheit)

Das Plangebiet befindet sich mitten in der Altstadt von Würzburg, nahe des Berliner Rings und der Straßenbahnlinien 1 und 5. Um die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage 1). Berücksichtigt wurden neben dem Verkehrslärm, der vom motorisierten Individualverkehr und Straßenbahnverkehr am Berliner Ring sowie Haugerring ausgeht, auch die Gewerbelärmemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Die durch die Verkehrswege an der geplanten schützenswerten Bebauung verursachten Immissionen überschreiten sowohl im Tag als auch im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an Teilen der Nordfassade. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten schützenswerten Bebauung mit den umliegenden Verkehrsflächen zu erreichen, werden entsprechende Festsetzungen mit folgenden Zielen in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten schützenswerten Bebauung mit den maßgeblichen Schallquellen gewährleistet:

- Vermeidung einer Gesundheitsgefahr, insbesondere für Wohnnutzungen und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen
- 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.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind z.B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen 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.

Für Aufenthaltsräume von Nicht-Wohnnutzungen, wie z.B. 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 schallgedämmten Lüftung erfolgen.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigten Nutzungen entsprechen der Gebietsart „Mischgebiet“. 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, da diese eine ungestörte Kommunikation am Tag innerhalb und außerhalb der Gebäude sowie einen ungestörten Schlaf in der Nacht innerhalb der Gebäude

gewährleisten. 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 sind lediglich am Tag schutzbedürftig.

Die Überprüfung gemäß TA Lärm ergibt für die von den umliegenden maßgeblichen Gewerbeflächen an der geplanten schützenswerten Bebauung verursachten Immissionen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Von der geplanten Nutzung gehen keine relevanten Immissionen aus.

6.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das ehemalige Umspannwerk mit vier Etagen, einem Keller sowie einem Dachboden steht aktuell leer. Das Gebäude weist an einigen Stellen Einflugmöglichkeiten sowie Versteckmöglichkeiten auf und ist daher für gebäudenutzende Fledermausarten und gebäudebrütende Vogelarten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeignet. Die Straßenbäume entlang der Prymstraße weisen einige Dauernester von Vögeln auf.

In der vorliegenden saP (siehe Anlage 2) sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen als Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten (Mauersegler) werden Ausgleichsmaßnahmen am Gebäude festgesetzt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Demnach sind keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabensträgers nicht vorhanden.

Die überplanten Flächen sind bereits zu nahezu 100 % versiegelt. Entlang der bestehenden Gebäudeflucht ist vereinzelt eine bislang weder ökologisch noch ästhetisch besonders hochwertige Vorgartenzone vorhanden. Durch die Planung ist die Vergrößerung und Aufwertung dieser Vorgartenzone sowie eine Entsiegelung und Begrünung im Innenhofbereich vorgesehen. Somit kommt es zu einer Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich wird von keinen Schutzgebieten überlagert, die die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt betreffen.

6.3 Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung)

Beschreibung der Bestandssituation – Klima

Das Plangebiet (blau markiert) weist gemäß Klimafunktionskartierung Eigenschaften der Klimatope „Moderate Überwärmung“ (gelb) sowie Flächen mit „Überwärmungspotential“ (hellgelb) auf.

- Das Klimatop „Moderate Überwärmung“ wird charakterisiert durch verdichtete Gebiete mit großen Baumassen. Die Freiräume sind meist vegetationsfrei und besitzen eine eingeschränkte Belüftung. Das Überwärmungsrisiko ist erhöht.
- Das Klimatop „Überwärmungspotential“ wird charakterisiert durch baulich geprägte Gebiete mit hohem Vegetationsanteil oder Offenheit sowie einem moderaten nächtlichen Abkühlungspotential. Die Belüftung kann durch Bebauung eingeschränkt sein.

Nördlich und östlich des Plangebiets verläuft der vegetationsgeprägte Ringpark, welcher in den Kerngebieten als „Frischlufentstehungsgebiet“ und in den Randbereichen von „Misch- und Übergangsklimaten geprägt“ ist. Die Parkanlage besitzt aufgrund ihrer Größe ein lokal begrenztes klimatisches Ausgleichspotential und gilt als Puffergebiet mit hoher klimaökologischer Wertigkeit.



Abbildung 5: Lage des Untersuchungsgebietes in den Klimatopen „Überwärmungspotential“ und „Moderate Überwärmung“ (Quelle: Stadt Würzburg: Klimafunktionskartierung - Kartenausschnitt)

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Überplant wird eine bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche. Die geplante Begrünung der erweiterten Vorgartenfläche und die Innenhofbegrünung können einer Erwärmung geringfügig entgegenwirken. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets sind keine Effekte auf die klimatischen Verhältnisse in der Innenstadt zu erwarten.

Das Gebäude soll im Betrieb CO²-neutral als Niedrigenergiehaus in Betrieb gehen. Das Gebäude wird besonders nachhaltig geplant und soll sich optimal an die sich verändernden klimatischen Verhältnisse anpassen.

6.4 Luft / Durchlüftung

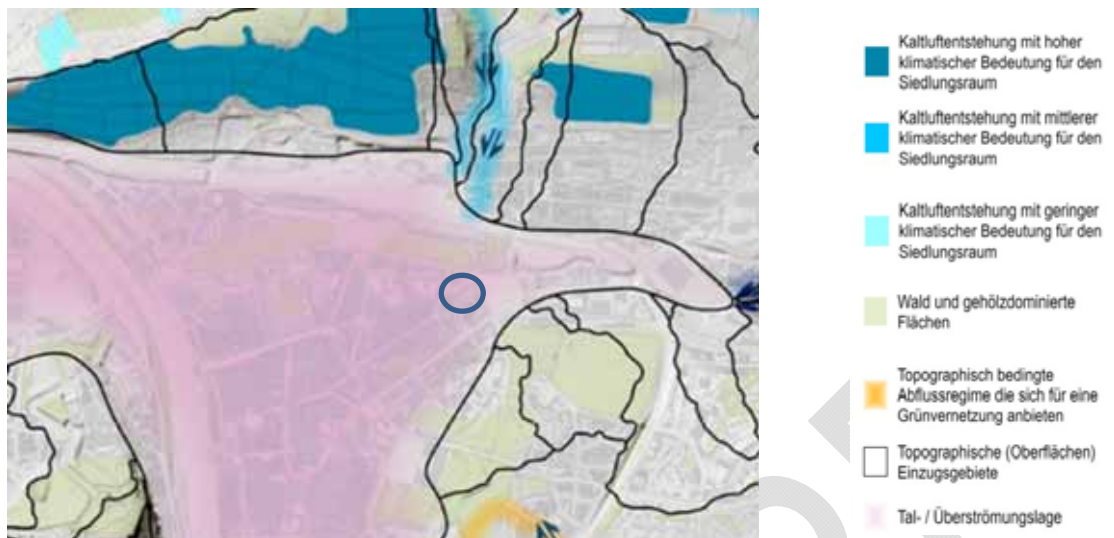


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte „Klimatische Bedeutung von Kaltluftentstehungsgebieten/-abflüssen für den Siedlungsraum der Stadt Würzburg. (Quelle: Stadt Würzburg, 2022)

Das Plangebiet (blau umrandet) liegt innerhalb der Tal- / Überströmungslage. Diese beschreibt den talgelegenen Siedlungsraum, der mit Kaltluft überströmt wird und in dem keine dezidierten Kaltluftabflüsse mehr zu identifizieren sind.

Gemäß der Klimafunktionskarte befindet sich das Plangebiet in Randlage der Luftleitbahn mit hoher Bedeutung.

Nachdem die gegenständliche Planung vorrangig die Sanierung des Gebäudebestands beabsichtigt und die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen den städtebaulichen Rahmen nach dem Maß der baulichen Nutzung in der Kubatur des Bestandsgebäudes mit ergänzenden Dachaufbauten ermöglichen, bleibt die Kubatur nahezu unverändert. Eine Beeinträchtigung der Luftleitbahn ist nicht zu erwarten. Auch die Situation für die Nachbarbebauung wird sich nicht nachteilig verändern.

6.5 Wasser

6.5.1 Wasserschutzgebiet

Das ehemalige Schalthaus liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (im Sinne der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete des Deutschen Vereins von Gas- und Wasserfachmännern - DVGW) des Wasserschutzgebietes „Bahnhofsquellen“.

Gemäß der Verordnung der Stadt Würzburg über das in der Stadt Würzburg gelegene Wasserschutzgebiet „Bahnhofsquellen“ für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Würzburg sind alle Gebäude innerhalb der Schutzzone an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Der Anschluss an die Kanalisation der Stadt Würzburg ist vorgesehen. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht daher nicht. Die nach § 3 Abs. 2 bis 4 dieser Verordnung aufgeführten Verbote werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Es sind keine der aufgeführten Nutzungen geplant.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf Beachtung der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Bahnhofsquellen" der Stadt Würzburg in ihrer jeweils gültigen Fassung enthalten.

Außerdem sind die „Auflagen und Hinweise zum Grundwasserschutz bei Bautätigkeiten innerhalb der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes“ der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sowie die "Auflagen und Hinweise für den Bau von nicht öffentlichen Abwasseranlagen für Gebäude und Grundstücke innerhalb der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes" einzuhalten, um vor allem während der Baumaßnahme Gefährdungen zu vermeiden.

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu befürchten.

6.5.2 Überschwemmungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Pleichach. Im Überschwemmungsgebiet gelten die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), im Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs) in der jeweiligen aktuellen Fassung festgelegten Verbote, Genehmigungsvorbehalte und Anforderungen. Die „Verordnung der Stadt Würzburg über das Überschwemmungsgebiet an der Pleichach auf dem Gemeindegebiet Würzburg von Flusskilometer 0,00 bis Flusskilometer 8,96“ ist zu beachten.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist zum vorsorglichen Hochwasserschutz ein HQ 100 von 179,27 m ü NHN + 0,5 m Freibord, also von 179,77 m ü NHN zu berücksichtigen.

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) regelt in § 78 Abs. 3 WHG, welche Vorgaben in Bezug auf die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen im planungsrechtlichen Innenbereich bei der Betroffenheit von festgesetzten Überschwemmungsgebieten zu beachten sind. Dabei sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie die Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden. Außerdem sind Bauvorhaben im Überschwemmungsbereich hochwasserangepasst zu errichten.

Das gegenständliche Vorhaben verletzt die Vorgaben des WHG nicht, als dass das Gebäudevolumen, das durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen errichtet werden kann, im für das Gewässer relevanten Bereich gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand nicht vergrößert wird. Mögliche dem dauerhaften Aufenthalt dienende Räume und damit auch Außenwohnbereiche in Form von auskragenden Bauteilen (Balkone) sind erst 50 cm oberhalb des Bemessungshochwassers zulässig. Die von einem Hochwasserereignis betroffenen Flächen sind zudem flutbar auszuführen und Anlagen bzw. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind unzulässig. Damit wird den Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG vollständig Rechnung getragen, als dass sich das zukünftig mögliche Bauvolumen gegenüber der bestehenden baulichen Anlage nicht vergrößert und sich deshalb keine negativen Auswirkungen auf den bestehenden Hochwasserschutz sowie Ober- und Unterlieger des Gewässers Pleichach ergeben. Der Bebauungsplan trifft außerdem zusätzliche Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise.

Nachteilige Auswirkungen im Vergleich zur Bestandssituation sind deshalb nicht zu erwarten.

6.5.3 Grundwasser

Zum vorliegenden Grundwasserstand liegen keine Informationen vor.

Aufgrund der avisierten Nachnutzung des Gebäudebestands sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Das Vorliegen von Altlasten kann aufgrund der ehemaligen Nutzung als Versorgungsfläche nicht ausgeschlossen werden. Während der Bauarbeiten ist der Eintrag von Schadstoffen in den Boden durch geeignete Maßnahmen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu verhindern.

6.5.4 Niederschlagswasser

Die überplanten Flächen sind bereits nahezu vollständig versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird bisher nahezu vollständig über die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Lediglich innerhalb der Vorgartenzone kann derzeit ein kleiner Teil des Niederschlagswassers versickern.

Durch die Planung wird der Anteil der versiegelten Fläche anteilig reduziert. Innerhalb der vergrößerten Vorgartenzone und durch die neu entstehende Innenhofbegrünung kann zukünftig mehr Niederschlagswasser versickern.

6.6 Boden / Fläche

Das überplante Grundstück ist nur unwesentlich größer als das bestehende Gebäude und bereits nahezu vollständig befestigt. Auch nach Umbau des Gebäudes wird der Großteil des Grundstücks versiegelt bleiben. Im Süden des Gebäudes gehört die bestehende Feuerwehrezufahrt zum Grundstück, und im Norden ist nur die erhaltenswerte schmale Vorgartenzone vorhanden. Teile des Vorgartenbereiches sind bereits durch Glasbausteine, durch die das Kellergeschoss belichtet wird, versiegelt. Es ist vorgesehen, den Vorgarten zu vergrößern und aufzuwerten und nur im Bereich der Zugänge sowie der Zufahrt zu unterbrechen. Im Innenhof wird eine Fläche von ca. 70 m² entsiegelt und begrünt.

Das Vorliegen von belasteten Materialien innerhalb der Gebäudesubstanz ist aufgrund der ehemaligen Nutzung des Gebäudes nicht auszuschließen.

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Hauptbahnhofs Würzburg, einem historisch stark durch Kriegseinwirkungen beanspruchten Bereich. Nach aktuellem Kenntnisstand liegt für den Planungsbereich keine Kampfmittelfreiheit vor. Daher ist mit einer potenziellen Kampfmittelbelastung zu rechnen. Im Vorfeld sind entsprechende Gutachten erstellen zu lassen, um Unfälle und Gefährdungen zu vermeiden.

6.7 Denkmalschutz / Kultur- und Sachgüter

Das ehemalige Schalthaus ist nicht denkmalgeschützt. Allerdings liegt der Planungsbereich innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Würzburg“ (E-6-63-000-1).

Trotz des Umbaus und der Ergänzung des Daches mit Dachgauben des ehemaligen Schalthauses werden keine Beeinträchtigungen auf das Ensemble erwartet.

Der westliche Planbereich wird von den Bodendenkmälern „Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen östlichen Stadterweiterung "Rennweger Vorstadt" und Vorstadt "Neues Dorf" in Würzburg“ (D-6-6225-0279), „Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen rechtsmainischen Bastionärsbefestigung in Würzburg (D-6-6225-0384) sowie „Untertägige Teile der spätmittelalterlichen bis

frühneuzeitlichen Stadtbefestigungen der Rennweger Vorstadt in Würzburg“ (D-6-6225-0286) überlagert.

Aufgrund der Lage im denkmalgeschützten Altstadtensemble und im Bereich möglicher Bodendenkmäler sind sowohl Bodeneingriff als auch äußerliche Veränderungen am Gebäude erlaubnispflichtig.

Zu Baudenkmälern bestehen keine direkten Sichtbeziehungen. Beeinträchtigung sind deshalb auszuschließen.

7 Planungsbezogene Gutachten

7.1 Immissionsschutz

Schall

Zur Ermittlung der Schallimmissionen von außerhalb sowie innerhalb des Geltungsbereichs wurde folgendes Fachgutachten erstellt: Schalltechnisches Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH, 16.04.2024 (siehe Anlage 1 und Kapitel 6.1).

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die europarechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen des folgenden Fachgutachtens untersucht: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Umbau Umspannwerk Prymstraße“, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, 07.02.2024 / 15.05.2024 (siehe Anlage 2 sowie Kapitel 6.2).

8 Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit den städtischen Dienststellen

Um die von Seiten der Stadt Würzburg zu vertretenden öffentlichen Belange in den Bebauungsplan einzuarbeiten, wurden vom 22. April 2024 bis zum 10. Mai 2024 die städtischen Fachdienststellen in die Erarbeitung des Planentwurfs eingebunden. Dieser innergemeindlichen Abstimmung lag der Planentwurf vom 16. April 2024 mit Begründung, Umweltbericht und Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und schalltechnisches Gutachten) zu Grunde.

Folgende Dienststellen bekundeten Einverständnis mit der Planung:

- Gewässerschutzbeauftragter (Entwässerungsbetrieb)
- Fachabteilung Kinder-, Jugend- und Familienarbeit

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 zusammenfasst wiedergegeben:

- Fachbereich Tiefbau und Verkehrswesen

In der Planung sei auf mögliche Sichteinschränkung an der Ausfahrt der Tiefgarage am öffentlichen Straßenraum über die schräg ansteigende Rampe zu achten.

⇒ *Im angemarkten kritischen Ausfahrtsbereich wurde ein Sichtdreieck in die Planung (Projektplanung, Freiflächengestaltung und im Bebauungsplanentwurf) aufgenommen, um der Verkehrssicherheit der Fußgänger Rechnung zu tragen. Im Bebauungsplan wurde ein Sichtdreieck als zeichnerische Hinweis sowie eine Pflanzbindung in der Vorgartenzone als textliche Festsetzung zur*

Freihaltung der Sicht im Einmündungsbereich geplanten Zufahrt in den öffentlichen Straßenraum ergänzt.

- Entwässerungsbetrieb – E IV (Kaufm. Verwaltung)

Hinweis auf erforderliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Bemessung des Kanalherstellungsbeitrages.

⇒ *Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den städtebaulichen Zielen im Bebauungsplan bedarfsgerecht festgesetzt.*

- Fachabteilung Bauaufsicht

Hinweise und Anmerkungen zur vorliegenden Gebäudeklasse, dem Baugenehmigungsverfahren und dem Brandschutz, ungünstiger Grenzföhrung durch Grundstücksteilung, Übereckanbindung von Nachbargebäuden, erforderlichen Grunddienstbarkeiten für den zweiten Rettungsweg, Festsetzungsformulierung hinsichtlich der Abstandsflächen, Anordnung von PV-Modulen auf Dachgauben und dem Denkmalschutz, sowie dem Stellplatznachweis und noch einzuholenden Stellungnahmen.

⇒ *Die Feuerwehr wurde hinsichtlich des Brandschutzes bereits in das Verfahren eingebunden und die Anleiterbarkeit des Objektes sogar vor Ort geprüft. Die Anregungen zu den Festsetzungsformulierungen wurden überprüft und soweit möglich und notwendig eingearbeitet. Aufgrund der Nachnutzung des baulichen Bestands können die anfallenden Abstandsflächen nicht überall gemäß den Vorgaben der BayBO eingehalten werden. Im Bebauungsplan werden von der BayBO abweichende Regelungen getroffen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Die Festsetzungen zu PV-Modulen wurde mit der Fachabteilung Projektentwicklung und Stadtgestaltung sowie der Stabstelle Klima und Nachhaltigkeit abgestimmt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet beteiligt. Hinsichtlich der Stellplätze wird aufgrund der zentralen Lage und der guten ÖPNV-Anbindung eine Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung (Reduzierung) gewährt. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.*

Die Hinweise und Anregungen zur Gebäudeklasse, zum Genehmigungsverfahren, zum baulichen Brandschutz und -nachweis, zur Grenzföhrung durch Grundstücksteilung, zur Übereckanbindung von Nachbargebäuden und zu erforderlichen Grunddienstbarkeiten für einen zweiten Rettungsweg wurden dem Vorhabenträger mitgeteilt. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

- Die Stadtreiniger

Hinweise zu gesetzlichen und arbeitstechnischen Vorgaben zur Abfallbeseitigung.

⇒ *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.*

- Fachbereich Baurecht – Planvollzug

Hinweise und Anregungen zur näheren Definition der Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen sowie zur GRZ-Ermittlung.

⇒ *Die GRZ-Ermittlung hat in das Verfahren Eingang gefunden. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden in Bezug auf Ferienwohnungen ergänzt.*

- Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz – Technischer Umweltschutz

Hinweis zu einer redaktionellen Änderung in der Begründung.

⇒ *Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.*

9 Begründung der Festsetzungen

9.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine brach gefallene Fläche der Versorgungsinfrastruktur (ehemaliges Schalthaus der Stadtwerke) im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der städtebaulichen Lage und Einbettung in ein gemischt genutztes Quartier sowie ein benachbartes Besonderes Wohngebiet, das neben der Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung auch der Förderung von das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen dient, wird zukünftig für die bislang festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielen werden im Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die im Mischgebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (in den gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebiets) und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Bezug auf das gesamte Mischgebiet) ausgeschlossen. Der Ausschluss der Einzelhandelsnutzung sowie von Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke begründet sich neben einer Störwirkung, z.B. des benachbarten Besonderen Wohngebiets durch die hohe Frequentierung von externen Nutzern, auch in der geringen Flächengröße der Liegenschaft, als dass die genannten Nutzungen nicht realisierbar sind. In dem Mischgebiet soll neben gewerblichen, sozialen, kulturellen oder auch kirchlichen Nutzungen insbesondere eine allgemeine Wohnnutzung zur Wohnraumvorsorge in der Stadt Würzburg gefördert werden. Aus diesem Grunde werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen ausgeschlossen. Des Weiteren geht von diesen durch die kurzzeitige Nutzung und hohe Frequentierung eines ständig wechselnden Nutzerkreises ebenso eine Störwirkung auf die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen aus.

Die Gebietsausweisung begründet sich in der beabsichtigten Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Wohnnutzungen sowie ergänzender gewerblicher Einrichtungen im Geltungsbereich. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären Fremdkörper in dem vorliegenden städtebaulichen Umfeld, das von einer überwiegend geschlossenen, innerstädtischen Blockrandbebauung geprägt ist. Ebenso befindet sich die Liegenschaft nicht entlang eines überörtlichen Verkehrswegs, an dem eine Tankstelle als Teil der Verkehrsinfrastruktur städtebaulich sinnvoll wäre.

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 das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Der Orientierungswert für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO wird damit überschritten. Diese Überschreitung begründet sich jedoch aus der bereits vorhandenen Grundfläche des bestehenden Gebäudes, das saniert und einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Des Weiteren sind in die Grundflächenzahl mit der Hauptanlage verbundene Bauteile, wie z.B. Balkone und Loggien, einzubeziehen. Nachdem im Gebäudebestand zur Prymstraße ein Balkon von 1,0 m Tiefe über gut Dreiviertel der Gebäudebreite vorhanden ist und auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zum Innenhof Außenwohnbereiche zugunsten der Wohnnutzung mit einer Tiefe von max. 1,50 m über knapp 80% der Gebäudebreite ermöglicht werden sollen, ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,75, die aufgrund der innerstädtischen Lage und der Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche städtebaulich angemessen ist.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird gem. Satz 3 eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO definierten Anlagen bis 0,92 im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt. Die Überschreitung der Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO resultiert vorrangig aus der fast vollständigen Versiegelung dieses innerstädtischen Grundstücks. Dennoch werden zukünftig Teile des Grundstücks zugunsten der Erweiterung der Vorgartenzone und der Schaffung zusätzlicher Grünbereiche im Innenhof entsiegelt, so dass sich die Situation gegenüber dem Bestand etwas verbessern wird. Des Weiteren befinden sich im Innenhof unter Teilen des Vorhabengrundstücks eine Tiefgarage der Nachbarbebauung sowie an der Oberfläche Feuerwehrezufahrts- und Feuerwehraufstellflächen, so dass diese Bereiche nicht entsiegelt werden können. Nachdem auch unterbaute Flächen (z.B. mit einer Tiefgarage) sowie Überstände durch Balkone und Dachüberstände rechnerisch in die GRZ einfließen, diese Bereiche dennoch begrünt sein können, ergibt sich eine tatsächlich versiegelte, nicht begrünzte Fläche in Bezug auf das Grundstück von 84%.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Vorhabengrundstück wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,9 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 1,2 gem. § 17 BauNVO deutlich überschritten. Dies ist jedoch der städtebaulichen Lage in der Innenstadt in einer kompakten, überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung geschuldet. Die Geschossflächenzahlen innerhalb des Baublocks Prymstraße, Berliner Platz, Kroatengasse und Theresienstraße variieren zwischen 2,3 und 5,3 und sind damit im direkten städtebaulichen Umfeld, bedingt durch eine verdichtete, auf dem gründerzeitlichen Vorbild basierenden Blockrandbebauung auf relativ kleinen Grundstücken, ebenso deutlich erhöht. Das gegenständliche Vorhaben fügt sich mit der deutlich erhöhten GFZ damit adäquat in die Nachbarbebauung ein.

Nachdem die Gebäudekubatur mehr oder minder bestehen bleibt, in die ehemalige Halle des Schalthauses der Nutzung angemessene Geschossdecken eingezogen und im Dachgeschoss durch Gauben Belichtungsflächen zur Ermöglichung einer Nutzung geschaffen werden, entstehen im Innern gegenüber der vorherigen Nutzung zusätzliche Nutzflächen, die auf die städtebauliche Wirkung jedoch keinen Einfluss ausüben.

Durch die Wiedernutzbarmachung des gegenständlichen Planungsbereichs werden ohne zusätzliche Flächenversiegelung neue Nutzflächen in innerstädtischer Lage gemäß der Planungsprämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ geschaffen.

Zur Gewährleistung einer Gleichbehandlung mit den benachbarten Grundstücken, für die teilweise die Vorgaben der Baunutzungsverordnung vor 1990 anzuwenden sind, sind auch im gegenständlichen Planbereich die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen zuzüglich ihrer Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe, Traufhöhe

Entsprechend der beabsichtigten Fortführung der bestehenden Höhensituation und Dachgestaltung im benachbarten städtebaulichen Umfeld sind sechs Vollgeschosse zulässig. Orientiert an der Nachbarbebauung wird eine Traufhöhe von mind. 193,90 m bis max. 195,80 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) sowie eine Firsthöhe von mind. 198,40 m ü. NHN bis max. 201,20 m ü. NHN zugelassen. Das oberste Vollgeschoss ist bei der festgesetzten, geneigt auszuführenden Dachform aufgrund der festgesetzten Traufhöhe als Dachgeschoss auszubilden.

Als Traufhöhe wird der konstruktive Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt, der sich jedoch von der städtebaulich wirksamen, sichtbaren Trauflinie in Form der Dachkante mit Regenwasserführung etwas unterscheidet.

9.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand und soll entsprechend erhalten werden, da die geschlossenen Blockrandstrukturen typisch für das Quartier sind, in dem sich der Geltungsbereich befindet.

9.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Mit der Festsetzung der Baulinie zur Straßenseite und der Baugrenze zum Innenhof soll der Erhalt der Blockrandbebauung gesichert werden. Der Erhalt der bestehenden Blockrandstrukturen wurde bereits mit dem Baulinien-Auflageplan aus dem Jahr 1957 gesichert. An diesem städtebaulichen Ziel wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan weiterhin festgehalten.

Aufgrund der engen Baukörperfestsetzung ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze auf den straßenabgewandten Seiten zugunsten von Außenwohnbereichen für Balkone erforderlich. Zur Gewährleistung ausreichender Abstände zur Nachbarbebauung wird das Maß der Überschreitung der Baugrenze auf 1,50 m beschränkt.

Nachdem bei gegenständlichem Vorhaben beabsichtigt ist, den Gebäudebestand nachzunutzen und die äußere Kubatur mit Ausnahme der Ergänzung der Gauben beizubehalten, wird aufgrund der vorhandenen Konstruktion des Daches ein Dachüberstand bis max. 0,80 m zugelassen. Dieser ist auch in der näheren Umgebung bei Gebäuden aus ähnlicher Bauzeit wie das ehemalige Schalthaus typisch.

Aus städtebaulichen Gründen wird in der Prymstraße, parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, eine Baulinie festgesetzt, die eine Fortführung der vorhandenen Baufuchten und Raumkanten gewährleisten.

9.1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Tiefgaragen

Zur Sicherstellung eines geordneten und hochwertigen städtebaulichen Erscheinungsbildes auf dem ohnehin sehr kleinen innerstädtischen Grundstück sind Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

9.1.6 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr

Zur Sicherstellung des Feuerwehrumfahrs für die im Innenhof liegende Bebauung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt.

9.1.7 Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Das ehemalige Schalthaus liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Pleichach und ist damit von 100-jährigen Hochwasserereignissen betroffen. Aufgrund dessen sind das Erdgeschoss sowie die darunterliegenden Geschosse flutbar auszuführen. Zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden und zum Schutz der Bewohner und Nutzer ist die Oberkante des Rohfußbodens von Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, über dem Wasserspiegel mindestens auf einer Höhenlage von 179,77 m ü. NHN (HQ₁₀₀ 179,27 m ü. NN + 0,5 m Freibord) zu errichten. Unterhalb dieser Höhenlage sind zum Schutz von Leib und Leben sowie Sachgütern keine Räume zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Außerdem sind wassergefährdende Stoffe oder die Lagerung von Gefahrenstoffen unzulässig oder hochwasserfrei anzuordnen. Auch notwendige Gebäudetechnik muss hochwasserfrei, mindestens in einer Höhenlage von 179,77 m ü. NHN, angeordnet werden.

Das Hochwasserrisikogebiet HQ_{Extrem} erstreckt sich bis in den Innenhof.

Durch den Erhalt der Gebäudefluchten wird an der Bestandssituation und damit an der überbaubaren Grundstücksfläche nichts verändert. Damit wird der Retentionsraum der Pleichach auch zukünftig nicht verändert. Über die Baugrenze ragende Bauteile (Auskragungen durch Balkone) sind erst auf den nutzbaren Ebenen über der festgesetzten Höhenlage zur Vermeidung von Hochwasserschäden errichtbar, weshalb hierdurch ebenso keine nachteilige Beeinflussung des Retentionsbereichs entsteht.

Im Rahmen der Hochbauplanung ist ein entsprechendes Fluchtkonzept zu erarbeiten. Gefährdungen für die Bewohner und Nutzer des Gebäudes können so minimiert werden. Der Blockinnenbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Pleichach. Im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses können die Bewohner und Nutzer des Gebäudes hierhin flüchten und entsprechend gerettet werden.

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 der Innenstadt durch bestehende Verkehrswege vorbelastet ist, können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht an den straßenzugewandten Gebäudeseiten teilweise nicht eingehalten werden. Daher werden bei der Bewertung der Lärmimmissionen im Plangebiet im Rahmen des Abwägungsspielraums auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete 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 ein gemischt genutztes Quartier und in direkter Nachbarschaft zu Besonderen Wohngebietsflächen, in denen neben dem Erhalt und der Entwicklung von Wohnnutzung auch die Förderung des Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe im Vordergrund steht, befindet und die bereits in Anspruch genommenen Fläche (ehemals Schaltheus der Stadtwerke) einer Nachnutzung zugeführt werden soll, bestehen gewichtige städtebauliche Gründe, an dieser Stelle zukünftig eine Wohnnutzung mit ergänzenden gewerblichen Einrichtungen zu ermöglichen.

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 Schallschutzgutachten erarbeitet und Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Dabei ist am Tag eine ungestörte Kommunikation und in der Nacht ein ungestörter Schlaf durch geeignete Planungen sicherzustellen. 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. Passive Maßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile, Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen in Räumen mit Schlaffunktion sowie ein Schutz der Außenwohnbereich durch Verglasung) sind vorgesehen.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Schallschutzkonzept wird mit der Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen SM 1 bis SM 3 (Textliche Festsetzungen Nr. 4.7.1 bis Nr. 4.7.3) planungsrechtlich gesichert (siehe Kapitel Nr. 6.1).

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

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete 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. Schutz der Außenwohnbereiche von Wohnungen (Schallschutzmaßnahme SM 3)

Für eine qualitätsvolle Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche von schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Loggien in Wohnungen), 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 oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass an der Außenwand des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf, da es sich um Verkehrslärm handelt, aus öffnenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

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

Von den Schallschutzmaßnahmen SM 2 und SM 3 sind lediglich Fassadenteile entlang der Prymstraße betroffen.

4. Maßnahmenplan Schallschutz zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Nachweis der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen SM 1 – SM 3

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.

Von den geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Beeinträchtigungen auf die Nachbarbebauung zu erwarten.

9.2 Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

9.2.1 Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke

Begrünung des Vorgartens

Aus Gründen der Fortführung des städtebaulichen Erscheinungsbilds entlang der Prymstraße sind Flächen zwischen der Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche zu begrünen sowie mit Stauden und Sträuchern 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. 40% der Vorgartenzone begrenzt.

Bei gegenständlichem Vorhaben ist die Erweiterung der Vorgartenflächen gegenüber dem Bestand vorgesehen.

Gerade im Stadtbezirk Altstadt entstanden ab Mitte / Ende des 19. Jahrhunderts repräsentative Wohnviertel eines damals aufstrebenden Bürgertums. Mit diesen gründerzeitlichen Gebäuden ging die Anlage privater Vorgärten als Schmuckgärten und zur Zierde des Stadtbildes einher. 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.

Da die Zufahrt zur Tiefgarage im Gebäude aufgrund der vorhandenen Straßenbäume nur schräg zum Gebäude möglich ist, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich von Grundstückszufahrten Sichtdreiecke freizuhalten. Hierdurch soll bei der Ausfahrt der Garage die Sicht beim Überqueren des Gehweges gewährleistet bleiben. Deshalb sind Bepflanzungen in diesem Bereich mit einer Endwuchshöhe von maximal 40 cm, gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

Begrünung des Innenhofs

Im Rahmen der Umnutzung des Gebäudes wird im Innenhof, sofern konstruktiv möglich, ein Streifen entlang des Gebäudes entsiegelt und durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen aufgewertet.

Pflanzqualität und Artenauswahl

Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

Aufgrund der bereits merklichen Änderungen des Klimas hin zu immer wärmeren und trockeneren Perioden sollen die einzusetzenden Pflanzen zum einen diesen neuen Standortbedingungen gewachsen sein, aber dennoch auch ein Nahrungsangebot für Insekten sicherstellen.

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 § 1 a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a 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.

Das überplante Grundstück ist bereits zu nahezu 100 % versiegelt. Im Rahmen der gegenständlichen Planung wird im Vergleich zum Bestand sowohl die Vorgartenzone vergrößert als auch Teile des Innenhofs entsiegelt und durch zusätzliche Begrünung aufgewertet. Somit kommt es zu keinem relevanten Eingriff, sondern sogar zu Verbesserungen gegenüber der bestehenden Situation. Nach Umsetzung der Planung werden zukünftig 16% des Grundstückes begrünt sein.

9.4 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Fledermäuse und Mauersegler

Nachdem das Bestandsgebäude an einigen Stellen Einflugmöglichkeiten sowie Versteckmöglichkeiten für gebäudenutzende Fledermausarten und gebäudebrütende Vogelarten aufweist, ist dieses als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeignet.

Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen als Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten (Mauersegler) sind deshalb entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Mauersegler) sowie künstlichen Gebäudequartieren (Fledermäuse) am Gebäude Prymstraße 4 anzubringen. Durch diese Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

9.5 Örtliche Bauvorschriften

9.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen und Dachgestaltung

Aufgrund der stadtbildprägenden Dachformen der Umgebungsbebauung sind im gegenständlichen Planungsbereich ebenso lediglich Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis maximal 50° zulässig.

Zum Erhalt dieser charakteristischen Dachgestaltung werden Dachaufbauten eingeschränkt. Technische Anlagen(teile) sind deshalb nur untergeordnet und aufgrund einer sicherheitstechnischen Anforderlichkeit zulässig. Solartechnische Anlagen sind zur Förderung regenerativer Energien sowohl auf dem Hauptdach als auch auf Dachgauben zulässig, sofern diese dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und in die Gesamtgestaltung des Daches integriert sind.

Das nähere städtebauliche Umfeld weist zumindest in den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereichen noch überwiegend intakte Dachflächen mit überwiegend kleinen Einzelgauben auf. Zwar soll durch die Wiedernutzbarmachung des Bestandsgebäudes auch eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden, wodurch in diesem Belichtungsflächen erforderlich werden, gleichzeitig soll auf der straßenzugewandten Seite mindestens 50% der Dachflächen erhalten werden, um die vorhandene Dachlandschaft nicht negativ zu beeinträchtigen. Deshalb sind auch in Richtung der Prymstraße Dacheinschnitte unzulässig. Die Gauben sind als Einzelgauben auszuführen und in ihrer Größe beschränkt. Eine Ausnahme wird lediglich für den Bereich des Gebäudes zugelassen, in dem auf konstruktiven Gründen durch die dahinterliegende vertikale Gebäudeerschließung (z.B. aufgrund der Aufzugsüberfahrt) eine andere Höhe erforderlich wird.

Auf der straßenabgewandten Seite zum Innenhof dürfen zur Belichtung des Dachgeschosses und zur Schaffung qualitativer Außenwohnbereiche sowohl Dacheinschnitte als auch größere, zusammenhängende Gauben angeordnet werden. In dem Geviert zwischen Prymstraße, Berliner Platz, Kroatengasse und Theresienstraße sind zum Innenhof bereits größere Gauben an den Nachbargebäuden vorhanden.

Aufgrund der vorherrschenden Dachformen der Gauben in der Umgebung werden auch im Planungsbereich Sattel-, Walm-, Schlepp- oder Flachdachgauben ermöglicht.

9.5.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen

Abweichungen von der Stellplatzsatzung

Aufgrund der integrierten und verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes, z.B. zum Hauptbahnhof und zu Haltestellen des ÖPNV (Berliner Platz), wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Pkw und Motorräder gegenüber der gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg um 50 % reduziert. In der Innenstadt ist durch teilweise beengte Straßenverhältnisse sowie Einbahnregelungen und Geschwindigkeitsbegrenzungen die

Nutzung des Kfz unattraktiv gegenüber alternativen Mobilitätsformen (ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß), sodass eine Reduzierung der Stellplätze vertretbar ist.
 Zur Förderung des Fahrradverkehrs gilt jedoch keine Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung in Bezug auf den Nachweis von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
 Für diese sind in dem gegenständlichen Vorhaben im Gebäude entsprechende Räumlichkeiten vorgesehen.

9.5.3 Einfriedungen

Zum Erhalt der charakteristischen Gestaltung der Vorgartenzone ist eine Einfriedung derselben durch einen max. 35 cm hohen Natursteinsockel zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren Einfriedungen zulässig.

Zugunsten der Biodiversität in der Stadt sind zwischen dem möglichen Natursteinsockel und der Hausfassade Kleintierdurchlässe vorzusehen.

9.5.4 Tiefe der Abstandsflächen

Der nordöstliche Bereich des Stadtbezirks Altstadt ist entsprechend der innerstädtischen Lage durch eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte gekennzeichnet. Der städtebauliche Gesamtcharakter wird von Blockstrukturen aus Gebäuden mit vorwiegend fünf Vollgeschossen sowie Walm- und Satteldächern bestimmt. Der Blockrand weist meist eine durchgängig geschlossene Bebauung auf. Hierdurch bildet sich eine Blockstruktur mit klaren Raumkanten zum öffentlichen Raum und durchgängigen Baufluchten aus.

Mit dem plangegegenständlichen Vorhaben für das Grundstück Prymstraße 4 wird eine innerstädtische, bereits bebaute Fläche einer neuen, nachhaltigen Nutzung zugeführt und der städtebauliche Gesamtcharakter bleibt erhalten. Das derzeit brach gefallene Grundstück wird 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. Das Vorhaben orientiert sich dabei hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Höhe, der Dachform und -neigung sowie hinsichtlich der Gebäudefluchten an dem vorhandenen Gesamtcharakter des städtebaulichen Umfelds.

Entlang der Prymstraße ist zur Aufrechterhaltung der bestehenden Gebäudeflucht und Raumkante eine Baulinie festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Straßenbreite der Prymstraße mit einer alleenartigen Gestaltung mit Großbäumen können die Anforderungen an die Abstandsflächen und damit die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der Möglichkeit gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO, öffentliche Verkehrsflächen bis zu deren Mitte in Anspruch nehmen zu können, eingehalten werden.

Die Aufnahme und Fortführung dieser vorhandenen, städtebaulich prägenden Bebauung im Geltungsbereich führt dazu, dass im Innenhof 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 außerhalb des Geltungsbereichs zum Liegen kommen. Andererseits erstrecken sich Abstandsflächen von Nachbargebäuden im Innenhof (Gebäude Berliner Platz 5c und Theresienstraße 10) auf das Plangebiet.

Die vorgenannte städtebauliche Situation macht eine von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung abweichende Festsetzung der Abstandsflächentiefe erforderlich. Demnach wird die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen im Innenhof auf das sich ergebende Maß verkürzt, das sich bei Ausnutzung der mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren

Grundstücksfläche und der sich aus der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe ergebende Wandhöhe bestimmt, als die Abstandsflächen sodann auf dem eigenen Baugrundstück zum Liegen kommen.

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.



Abbildung 7: Bereiche mit Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsflächen durch Außenwände von bestehenden und geplanten Gebäuden im Geltungsbereich (Abbildung unmaßstäblich)

Für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches wurde überprüft, ob eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung sichergestellt sind.

Das umzunutzende Gebäude wird aufgrund der geringen Höhe des sich im Blockinnenbereich befindlichen Gebäudes kaum verschattet. Betroffen sind lediglich das Erdgeschoss sowie Teile des 1. Obergeschosses.

Das Erdgeschoss dient als Parkgarage für Pkw, Fahrräder und Motorräder sowie für die Abfallsammlung. Dem dauerhaften Aufenthalt dienende Räumlichkeiten sind nicht vorhanden. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Im 1. Obergeschoss sind in gegenständlichem Vorhaben ausschließlich gewerbliche Nutzungen wie Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsräume oder sonstige gemäß Bebauungsplan mögliche Nichtwohnnutzungen zulässig. In Arbeitsräumen bestehen andere Ansprüche an eine ausreichende Besonnung und Belichtung als bei Wohnnutzungen. Für die Beurteilung der Besonnung werden dennoch die Vorgaben der DIN 17037 für Innenräume als Maßstab angesetzt.

Die Verschattung durch das südlich vorhandene Gebäude betrifft immer nur Teilbereiche des ehemaligen Schalthauses und ist zudem jahreszeitbedingt unterschiedlich stark. Im Sommer steht die Sonne so hoch, dass keine Verschattung der Obergeschosse innerhalb des Planbereichs besteht. Im Winter ist aufgrund des niedrigen Sonnenstandes mit einer stärkeren Verschattung zu rechnen. Hier ist am Morgen ein Teil der westlichen Hälfte verschattet, am Nachmittag eher die östliche Hälfte des Gebäudes.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung von Innenräumen wird gemäß DIN 17037 gefordert, dass ein Raum an einem Tag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März mindestens 1,5 Stunden, bestenfalls mehr als 4 Stunden besonnt wird. Gemäß Sonnenverlaufsrechner ist der östliche Teil der Südfassade am 3. März auf Höhe des 1. OG zwischen 7:00 Uhr und ca. 11:30 Uhr besonnt sowie zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr am Abend. Dies entspricht ca. 5,5 Stunden. Der westliche Teil der Fassade erfährt von ca. 11:30 Uhr bis ca. 18:00 Uhr direkte Sonneneinstrahlung, was ebenfalls einer Dauer von 5,5 Stunden entspricht (Quelle: Torsten Hoffmann (2018): Berechnung Sonnenverlauf abgerufen (am 28.07.2022, 11:30 Uhr, Eisenberg):

<https://www.sonnenverlauf.de/#/49.7988,9.9407,18/2023.03.03/16:23/11/3>)

Gemäß Grundriss sind zwei Büroeinheiten vorgesehen, die damit beide ausreichend besonnt werden. Somit ist auch von einer ausreichenden Belichtung auszugehen.

In den darüberliegenden Geschossen, die gemäß den Vorhabenplänen dem Wohnen dienen, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da hier aufgrund der geringen Höhe des Nachbargebäudes keine Verschattung der Südfassade oberhalb der Brüstungshöhe von Fenstern erfolgt.

Die Grundrisse weisen bei den größeren Wohnungen am östlichen und westlichen Kopfe des Gebäudes Fenster in südlicher und nördlicher Richtung sowie die zwischenliegenden, kleineren Wohnungen Fenster nach Süden auf. Zur Erhöhung der Wohnqualität, insbesondere der nur nach Süden orientierten kleineren Wohneinheiten, sind hohe Fenster vorgesehen, die viel Licht in die Wohnräume lassen. Damit ist sichergestellt, dass jede Wohnung Räume mit ausreichender Belichtung besitzt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind deshalb für das Vorhaben gewährleistet.

Berliner Platz 5c

Die Höhenfestsetzungen für das Vorhaben in der Prymstraße 4 ermöglichen die Aufnahme sowohl einer Trauf- als auch Firsthöhe, die sich an den beiden direkt angrenzenden Gebäudeteilen Theresienstraße 10 und Prymstraße 6 orientiert. Ohne die Festsetzung zur abweichenden Tiefe der Abstandsflächen würde sich die Abstandsfläche des Vorhabens auf Teilflächen des benachbarten Grundstücks im Innenhof, Berliner Platz 5c, erstrecken. Die Verkürzung der Abstandsflächen ist in Bezug auf die Nordfassade des Gebäudes Berliner Platz 5c unkritisch, als dass an dieser lediglich Fenster von Funktionsräumen (WC & Badezimmer) angeordnet sind. Aufenthaltsräume sind nicht betroffen.

Gleichzeitig erstrecken sich die Abstandsflächen des Gebäudes Berliner Platz 5c auf das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs, so dass sich die Abstandsflächen Prymstraße 4 und Berliner Platz 5c überlagern. Deshalb ist außerdem 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 im Gebäude Berliner Platz 5c keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach Norden aufweisen, sondern 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.

Das im Blockinnenbereich vorhandene Wohngebäude Berliner Platz 5c liegt zudem südlich des ehemaligen Schalthauses und wird daher von dem gegenständlichen Vorhaben nicht verschattet.

Die in Richtung des Innenhofs neu zu errichtenden Balkone des Vorhabens erzeugen in Richtung des Gebäudes Berliner Platz 5c keine zusätzlichen Abstandsflächen, sondern liegen innerhalb der Abstandsflächen, die von der Hauptanlage ohnehin hervorgerufen werden. Aufgrund der Festsetzung, dass im Innenhof angeordnete Baugrenze durch Balkone um max. 1,50 m überschritten werden kann, wird zugleich ein Mindestabstand der Balkone zur Grundstücksgrenze von 3,00 m gewahrt.

Theresienstraße 10

Die Abstandsflächen des Gebäudes Theresienstraße 10 und die des Gebäudes Prymstraße 4 überlagern sich durch Ecksituation innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung bereits im Bestand.

Das Gebäude Prymstraße 4 hält die seitlichen Abstandsflächen der Balkone zur Theresienstraße 10 ein. Die seitlichen Abstandsflächen der Balkone zum Gebäude Berliner Platz 5 überlagern sich hingegen. Nachdem das Gebäude Berliner Platz 5 jedoch in Richtung des Gebäudes Prymstraße 4 eine Brandwand aufweist, ist die durch die seitlichen Abstandsflächen der Balkone hervorgerufene Überlagerung der Abstandsflächen unschädlich.

Trotz der festgesetzten abweichenden Regelungen zu den Tiefen der Abstandsflächen werden sowohl für das Vorhaben selbst als auch für die betroffene umgebende Bebauung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

9.6 Nachrichtliche Übernahmen

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Pleichach, des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Würzburg“ (E-6-63-000-1) sowie im westlichen Teilbereich innerhalb der Bodendenkmäler „Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen östlichen Stadterweiterung "Rennweger Vorstadt" und Vorstadt "Neues Dorf" in Würzburg“ (D-6-6225-0279), „Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen rechtsmainischen Bastionärsbefestigung in Würzburg (D-6-6225-0384) sowie „Untertägige Teile der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Stadtbefestigungen der Rennweger Vorstadt in Würzburg“ (D-6-6225-0286). Diese auf Basis anderer Rechtsgrundlagen getroffenen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen.

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich für das festgesetzte Mischgebiet umfasst eine Fläche von 840 m² und ist damit identisch mit dem Vorhabengrundstück Prymstraße 4.

11 Auswirkungen der Planung

Die BP Projekt 1 GmbH plant die Umnutzung des ehemaligen Schalthauses der Stadtwerke Würzburg AG in der Prymstraße, dessen originäre Nutzung 2010 aufgegeben wurde. Nachdem das Gebäude durch die Nutzungsaufgabe seine bisherige Funktion verloren hat, soll dieses im Sinne der Innenentwicklung zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut werden.

Mit dieser Planung wird eine innerstädtische, bereits in Anspruch genommene Fläche einer neuen, nachhaltigen Nutzung für dringend benötigten Wohnraum und Gewerbeflächen zugeführt: Den seitens der Stadt Würzburg vertretenen Planungsprinzipien der Stadt der kurzen Wege sowie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird damit nachgekommen.

Auf dieser ehemaligen Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ wird zukünftig ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch die bereits im städtebaulichen Umfeld vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung aufgegriffen und bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Das Areal ist über die Prymstraße erschlossen und mit kurzen Entfernungen hervorragend an die Innenstadt sowie den öffentlichen Personenverkehr (Hauptbahnhof und ÖPNV) angebunden. Aufgrund dieser sehr guten verkehrlichen Anbindung und der unmittelbaren Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Berliner Platz wirken Verkehrslärmimmissionen in Form von Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet ein. Zur Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Anlage 1). Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, die für den Verkehrslärm eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 an Teilen der Nordfassade am Tag und in der Nacht ergab, wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt und verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Mit dessen Umsetzung ist eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen und zu erwartenden Schallimmissionen gegeben.

Die Überprüfung gemäß TA Lärm ergibt für die von den umliegenden maßgeblichen Gewerbeflächen an der geplanten schützenswerten Bebauung verursachten Immissionen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Von der geplanten Nutzung gehen keine relevanten Immissionen aus.

Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets können damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (siehe Kapitel 6.1 und 8.1.7 sowie Anlage 1).

Im Rahmen der Umplanung des ehemaligen Schalthauses wird die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Der vorgesehene Verdichtungsgrad entspricht dem der Umgebung und ist als typisch für eine innerstädtische Lage anzusehen. Der hohe Versiegelungsgrad, der in innerstädtischen Lagen nicht ungewöhnlich ist, wird zukünftig geringfügig mittels der Vergrößerung der Vorgartenzone und der Entsiegelung von Flächen im Innenhof reduziert. Nach Umsetzung der Planung werden zukünftig 16% des Grundstückes begrünt sein. Gleichzeitig werden diese Flächen zukünftig qualifiziert begrünt, um zumindest geringfügige Verbesserungen für die Versickerung des Niederschlagswassers, die Gestaltungsqualität sowie die Biodiversität in der Innenstadt zu erwirken. Zur Erholung der zukünftigen Nutzer und Bewohner des Gebäudes dienen die nahegelegenen öffentlichen Grünflächen.

Zur Überprüfung der zukünftigen Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse des Vorhabens selbst und der angrenzenden Bestandsgebäude wurden entsprechende Überprüfungen durchgeführt, um sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Das Wohngebäude im Innenhof wird durch das Vorhaben aufgrund dessen nördliche Anordnung nicht verschattet. Die Belichtungsverhältnisse auf Aufenthaltsräume in dem benachbarten Wohngebäude verschlechtern sich nicht, als dass diese nach Osten und Westen ausgerichtet und über diese Gebäudeseiten belichtet

werden. An der Nordfassade des Nachbargebäudes befinden sich lediglich Fenster von Funktionsräumen (WC & Badezimmer). Im Innenhof ist deshalb keine Verschlechterung der Belichtung und Besonnung in Bezug auf schutzbedürftige Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, zu erwarten. Auch an der Belüftungssituation wird keine Änderung erwartet, da die vorhandenen Gebäudekubaturen nur geringfügig verändert werden.

Die Abstände zu den Nachbarbalkonen sind im Rahmen der Festsetzungen geregelt, um einen erforderlichen Nachbarschutz sicherzustellen.

Die geplanten Grundrisse sehen unterschiedliche Größen an Wohnungen vor, um eine durchmischte Nutzerstruktur im Gebäude zu ermöglichen. In Würzburg besteht Wohnraummangel, weshalb im Sinne der Innenentwicklung vorrangig bestehende leerstehende Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die gemischte Nutzung des Gebäudes und die Schaffung von Wohnungen für verschiedene Anforderungen wird als erstrebenswert angesehen.

Darüber hinaus soll das gesamte Gebäude barrierefrei werden, um allen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden und auch Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen die Nutzung zu ermöglichen.

Im Erdgeschoss sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen, um nachhaltige Mobilitätsformen zu fördern. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist aufgrund der innerstädtischen Lage mit kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzten, sozialen Einrichtungen etc. sowie dem sehr guten Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs um die Hälfte reduziert.

Durch den Umbau des ehemaligen Schalthauses wird die bestehende Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt. Hierdurch entsteht zusätzlicher Wohnraum in der Innenstadt von Würzburg, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Den gewachsenen Strukturen wird dabei Rechnung getragen und die Blockrandbebauung wird erhalten. Zur Aufwertung des Straßenzugs wird die Vorgartenzone als erhaltenswertes städtebauliches Element erhalten, erweitert und aufgewertet.

Das ehemalige Schalthaus steht nicht unter Denkmalschutz und auch in der näheren Umgebung sind keine Einzelbaudenkmale vorhanden. Das Grundstück liegt allerdings innerhalb desdenkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Würzburg“ (E-6-63-000-1). Aufgrund der Festsetzungen zur Dachgestaltung werden durch den Umbau des ehemaligen Schalthauses keine Beeinträchtigungen auf das Ensemble erwartet, da die Eigenart des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

Außerdem überlagern verschiedene Bodendenkmäler den Geltungsbereich (siehe Kap. 6.7 und 8.5). Aufgrund dessen ist für jegliche Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG zu beantragen. Somit ist die Sicherung eventuell vorhandener Bodendenkmale gewährleistet.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Nutzungen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke zulässig und sollen damit den gemischt genutzten Charakter des Quartiers durch Nutzungsvielfalt bereichern. Damit können, sofern interessierte Betreiber gefunden werden, soziale, kulturelle und kirchliche Angebote zugunsten der Bevölkerung in der Innenstadt ergänzt werden.

Die Belange der Wirtschaft werden dahingehend berücksichtigt, dass gewerbliche Nutzungen zulässig sind und das Vorhaben diese im 1. Obergeschoss vorsieht. Somit werden neue Arbeitsplätze in der Innenstadt von Würzburg geschaffen.

Die Planung steht den Zielen des ISEK Gesamtstadt, des ISEK Innenstadt sowie des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Würzburg nicht entgegen. Konflikte mit städtebaulichen Zielen der Stadt werden nicht gesehen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Überschwemmungsbereiches der Pleichach sind die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu berücksichtigen. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verletzt das gegenständliche Vorhaben nicht die Vorgaben des WHG, als dass das Gebäudevolumen,

das errichtet werden kann, im für das Gewässer relevanten Bereich gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand nicht vergrößert wird. Mögliche dem dauerhaften Aufenthalt dienende Räume und damit auch Außenwohnbereiche in Form von auskragenden Bauteilen (Balkone) sind erst 50 cm oberhalb des Bemessungshochwassers zulässig. Die von einem Hochwasserereignis betroffenen Flächen sind zudem flutbar auszuführen und Anlagen bzw. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind unzulässig. Damit wird den Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG vollständig Rechnung getragen, als dass sich das zukünftig mögliche Bauvolumen gegenüber der bestehenden baulichen Anlage nicht vergrößert und sich deshalb keine negativen Auswirkungen auf den Retentionsraum der Pleichach und damit auf den bestehenden Hochwasserschutz sowie Ober- und Unterlieger des Gewässers Pleichach ergeben. Der Bebauungsplan regelt zudem eine hochwasserangepasste Bauweise.

Nachdem es sich nur um den Randbereich des Überschwemmungsgebietes handelt, wird von geringen Überflutungshöhen ausgegangen. Daher wird angenommen, dass Bewohner und Nutzer des Gebäudes im Hochwasserfall nicht erheblich gefährdet werden.

Das ehemalige Schalthaus liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (im Sinne der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete des Deutschen Vereins von Gas- und Wasserfachmännern - DVGW -) des Wasserschutzgebietes „Bahnhofsquellen“.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Verordnungen und Auflagen, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das ehemalige Schalthaus weist an einigen Stellen Einflug- sowie Versteckmöglichkeiten auf und ist daher für gebäudenutzende Fledermausarten und gebäudebrütende Vogelarten geeignet. In den Straßenbäumen entlang der Prymstraße sind einige Dauernester von Vögeln vorhanden.

Durch die festgesetzten Ersatzmaßnahmen sowie vertraglich vereinbarte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Die überplanten Flächen sind bereits zu nahezu 100 % versiegelt. Aufgrund der städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung wird sich zukünftig für ein mögliches Gebäude gegenüber der Bestandssituation im Wesentlichen nichts ändern.

Entlang der bestehenden Gebäudeflucht ist eine ökologisch und ästhetisch nicht besonders hochwertige Vorgartenzone vorhanden. Durch die Planung ist sowohl die Vergrößerung und Aufwertung durch eine qualitätsvolle Begrünung dieses Vorgartens als auch die Entsiegelung und Begrünung einer Teilfläche des Innenhofs vorgesehen, so dass zukünftig 16% des Grundstückes begrünt sein werden. Damit werden geringfügige Verbesserungen in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser, die Gestaltungsqualität durch die Begrünung von Baugrundstücken sowie zugunsten der biologischen Vielfalt erzielt.

Das Vorliegen von Altlasten kann aufgrund der ehemaligen Nutzung als Versorgungsfläche nicht ausgeschlossen werden. Während der Bauarbeiten ist der Eintrag von Schadstoffen in den Boden durch geeignete Maßnahmen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu verhindern.

Das ehemalige Schalthaus wird in seiner vorhandenen Kubatur weitestgehend erhalten. Bestehende Kaltluftschneisen werden daher nicht beeinträchtigt. Somit ist keine Verschlechterung der bisherigen Situation zu erwarten, wenngleich der Geltungsbereich des Bebauungsplans sehr klein ist und deshalb ohnehin keine Effekte auf die klimatischen Verhältnisse in der Gesamtstadt zu erwarten sind.

Würzburg, 20.06.2024
Stadt Würzburg

gez.

Christian Schuchardt
Oberbürgermeister

ENTWURF

12 Quellenverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern; Anhang 2: Strukturkarte.

Stadt Würzburg (2020): Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2015): Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Würzburg – Ergebnisbericht, Hamburg.

Regionaler Planungsverband Würzburg (1985): Regionalplan Region Würzburg (2); Karte 2: Siedlung und Versorgung.

Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2012): ISEK Innenstadt Würzburg – Endbericht, Dortmund.

Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2012): ISEK Würzburg -Gesamtstadt – Endbericht, Mai 2012, Dortmund.

Torsten Hoffmann (2018): Berechnung Sonnenverlauf; abgerufen: <https://www.sonnenverlauf.de/#/49.7988,9.9407,18/2023.03.03/16:23/11/3> am 28.07.2022, 11:30 Uhr, Eisenberg.