

**Bürgerinitiative PRO VERSBACH - Natur und Mensch**  
Steigstraße 5, 97078 Würzburg

PRO VERSBACH – Steigstraße 5 – 97078 Würzburg

Stadt Würzburg/Baureferat  
Rathaus  
97067 Würzburg

Würzburg, 15.04.2019

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Wohngebiet am Vierwindenweg“ – Versbach 21 und 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Altenberg“ – Versbach 10 sowie Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der 108. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg – Stadtbezirk Versbach**

**Hier: Einwendungen – Teil 2 Falsche und unzureichende Grundlagenermittlung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen und Teilnahme an der Informationsveranstaltung am 09.04.2019 haben wir zum o. g. Vorhaben einige Fragen. In der Veranstaltung am 09.04.2019 wurde mehrfach betont, dass es sich um eine unverbindliche Vorinformation handeln würde. Das ist nicht korrekt. Es handelt sich vielmehr um eine Information im Rahmen eines offiziellen Aufstellungsverfahrens. Wir verlangen, dass die in der Veranstaltung am 09.04.2019 protokollierten Fragen in den Abwägungsprozess miteingebunden werden.

In vielen vergleichbaren Fällen ist es erprobte Praxis, dass bereits zu Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§ 3 Abs.1 BauGB belastbare und fundierte Aussagen-auch mit spezifischen Gutachten- zur angestrebten Bauleitplanung vorliegen.

Die bisher durchgeführte Grundlagenermittlung ist weitgehend unzureichend und in vielen Belangen falsch.

Bei all den aufgezeigten Imponderabilien stellt sich die entscheidende Frage—auch für unsere in Verantwortung stehenden Stadtpolitiker—ob für die neu zu schaffenden 42 Häuser im richtigen Verhältnis zu den heute noch auf großer Breite ungelösten Problemen und bei einer Lösung dann überwiegend zu Lasten der Lebensqualität der dort lebenden Mitbürger und zu Lasten der Umwelt und Natur stehen.

**2. Falsche und unzureichende Grundlagenermittlung**

- In der Begründung wird die Alternativlosigkeit der Bebauung Vierwindenweg beschrieben. Auch in der Informationsveranstaltung am 09.04. wird das Gebiet Vierwindenweg in Versbach als einzige Farbfläche vorgestellt. Grundlage soll das GEWOS-Gutachten sein. Im GEWOS-Gutachten sind allerdings im direkten Umfeld weitere Flächen alternativ beschrieben.

---

Bürgerinitiative PRO VERSBACH – Natur und Mensch



Bislang wurde mehrfach betont, dass auch in Versbach im Rahmen des ISEK-Prozesses der Wunsch nach Einfamilienhausbebauung geäußert worden sei. An welcher Stelle genau soll sich das in dem Konzept befinden?

- In der Begründung des Bebauungsplanes Vierwindenweg wird ein Bezug zur Waidmannsteige in Lengfeld hergestellt. Das hat mit dem Vierwindenweg nichts zu tun. Die Waidmannsteige ist ein komplett anderes Verfahren. Wird hier einfach abgeschrieben?
- Warum wird von steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen gesprochen, aber in der Bürgerbeteiligung zum Flächennutzungsplan darauf hingewiesen, dass man berücksichtigen muss, dass die Einwohner in einigen Jahren stagnieren werden?
- Warum wird aufgeführt, dass vorhandene Flächen mit Baurecht dem Einfluss entzogen seien obwohl der wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestags ein anders lautendes Gutachten vorgelegt hat?
- Warum wird behauptet, dass Brach- und Konversionsflächen nur in beschränktem Maß vorhanden sind, obwohl sich jeder bei einer Rundfahrt durch Würzburg vom Gegenteil überzeugen kann?
- Warum wird auf die hohe Nachfrage am Hubland verwiesen und nicht berücksichtigt, dass es sich in Versbach um die allernördlichste und abgelegenste Ecke in Würzburg handelt?
- Warum wird nicht berücksichtigt, dass Bedarf an Wohnraum in Würzburg v. a. für Senioren, Studenten und Geringverdienende besteht?
- Warum wird in keinsten Weise berücksichtigt, dass Familien v. a. deshalb (weit) aufs Land ziehen, weil die Preise dort nur einen Bruchteil betragen und sie sich diese Grundstücke eben nicht leisten könnten?
- Da aktuell weder Kinderbetreuungsplätze noch eine Rad- oder ÖPNV-Verbindung für das Gebiet zur Verfügung stehen, muss gefragt werden, ob das Baugebiet gar nicht für junge Familien geplant ist?
- Es werden Prozentwerte unterschiedlicher Inanspruchnahme von Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau genannt. Dabei wird keine Quelle über den Bezug angegeben (Würzburg, Bundesrepublik, Europa?)
- Warum wird nicht erkannt, dass im Landkreis deshalb wesentlich mehr Wohnraum entsteht, weil er über ein Vielfaches der Fläche verfügt?
- Warum wird behauptet, dass Einfamilienhäuser zur Vermietung entstehen? Wer will das garantieren? Es erscheint schwer vorstellbar, dass Einfamilienhäuser als Mietobjekte gebaut und genutzt werden. Diese Form der Nutzung wird deutschlandweit sehr wenig nachgefragt.

- Warum wird völlig verkannt, dass es zwischen Stadt und Land grundsätzlich einen strukturellen Unterschied gibt und einkommensschwächere Haushalte grundsätzlich eher in der Stadt wohnen?
- Warum wird überhaupt nicht berücksichtigt, dass gerade auch in Versbach in den nächsten Jahren aus demographischen Gründen eine Vielzahl an Immobilien auf den Markt kommt und man auch heute regelmäßig Immobilien hier findet? In der Gesamtstadt werden laut GEWOS über 700 EFH frei.
- Warum wird ein Wachstum der Einwohnerentwicklung erwähnt? Welcher Sinn soll dahinterstehen? Ist nicht bekannt, dass das Wachstum der letzten Jahrzehnte am Ende auch begrenzt ist?
- Es wird die Belebung des Stadtteils erwähnt. Der Stadtteil Versbach bräuchte viel dringender eine ÖPNV-Anbindung und eine Ortsmitte, die die Lebensqualität auch der bereits hier lebenden Bürger erhöht. Versbach ist zu einer reinen Schlafstadt verkommen und im Vergleich mit anderen Stadtteilen völlig abgehängt. Warum wird das nicht berücksichtigt?
- Einer Abwanderung soll mit diesem neuen Baugebiet entgegengewirkt werden. Wenn es angeblich in Würzburg keine weiteren Flächen gibt, sind dann 42 Häuser in einer Stadt von 120.000 Einwohnern das Zünglein an der Waage? Die Stadt Würzburg hat im Bereich Hubland ohne Not viele Flächen an die Universität abgetreten. Ist nicht eine solche Lage mit der hier bestehenden Anbindung für ein Verhindern der Abwanderung interessanter?
- Immer wieder war die Rede davon, dass man mehr Steuereinnahmen brauche, um die vielfältigen Einrichtungen der Stadt am Leben zu halten. Sicher ist es den Bürgern aus dem Landkreis nicht abzusprechen, dass sie Würzburger Schulen und Kultureinrichtungen besuchen. Deshalb sollen Baugebiete ausgewiesen werden? Ist eine bessere interkommunale Kooperation nicht möglich?
- Eine Anfrage von Alt-OB Jürgen Weber an die Verwaltung zur Prüfung eines möglichen Baugebietes am Stadtweg wurde von Seiten der Verwaltung dahingehend beschieden, dass das Ansinnen nicht weiterverfolgt wird. Als Gründe wurden weitgehend gleiche Argumente angeführt, die auch gegen den Vierwindenweg sprechen. Ein Argument war die fehlende ÖPNV-Anbindung. Dabei wird übersehen, dass bei einer aktuell diskutierten Verlängerung der Straßenbahnlinie 1+5 eine fußläufige Anbindung an eine Straßenbahn und damit eine bessere ÖPNV-Möglichkeit erfolgt, als ihn der Rest von Versbach besitzt. Wird hier nicht mit zweierlei Maß gemessen?

## Ergebnis

Insgesamt entsteht der Eindruck eines großen Wunschkonzertes: Keine Festlegungen, sondern nur Wünsche. Das ist zu wenig. Nicht einmal die vorgelegten Informationen dürfen als gesichert gelten. Vielmehr scheint vieles willkürlich. Die Auslegung der Vorschriften grenzt beinahe an Rechtsbeugung. Die Abarbeitung der Themen und Gutachten erscheint allgemein angerissen, aber nicht zu Ende geführt mit ordentlicher Begründung. Dadurch bleibt die Darstellung Stückwerk.

In der Gesamtschau fällt auf, dass im Vergleich zu der nicht nennenswerten Schaffung von Wohnraum durch den vorgelegten Plan massivste Probleme verursacht werden. Offenkundig wurde hier eine völlig fehlerhafte Güterabwägung durchgeführt (Ermessensfehlgebrauch!).

Im Ergebnis ist das Verfahren deshalb einzustellen und die Aufstellungsbeschlüsse aufzuheben

Bitte bestätigen Sie den Erhalt dieses Schreibens. Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Für die Bürgerinitiative PRO VERSBACH – Natur und Mensch

Raphael Wirth

Klemens Radecker

Judith Aßländer

