



Stadtbezirk Grombühl

116. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet zwischen dem Gewässer „Kürnach“ im Norden, der Ohmstraße im Osten, der Nürnberger Straße im Süden und den östlich der Matthias-Thoma-Straße gelegenen Gewerbeflächen im Westen (Gemarkung Würzburg).

Begründung gemäß § 2a BauGB
(Stand 31.08.2026)

Umweltbericht:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz · Göttelmannstr. 13B

Inhalt		
A	PLANBERICHT	5
A 1.	Planungsanlass	5
A 2.	Verfahren	5
A 2.1.	Rechtliche Grundlage	5
A 2.2.	Verfahrensablauf	6
A 2.3.	Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht	6
A 3.	Einordnung in die Gesamtplanung	6
A 3.1.	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	6
A 3.2.	Flächennutzungsplan	9
A 3.3.	Übergeordnete gesamtstädtische Planungen	9
A 3.3.1.	Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale (2022)	9
A 3.3.2.	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für den Bereich der potenziellen militärischen Konversionsflächen	11
A 3.3.3.	Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept Gesamtstadt	12
A 3.3.4.	Handlungskonzept Wohnen	12
A 4.	Planungsgebiet – Analyse des Bestands	13
A 4.1.	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	13
A 4.2.	Topografie	13
A 4.3.	Städtebauliche Einbindung	13
A 4.4.	Eigentumsverhältnisse	15
A 5.	Ziele und Zwecke der Planung	15
A 5.1.	Städtebauliche und grünordnerische Ziele	15
A 5.2.	Planungskonzept	16
A 6.	Planungsbezogene Gutachten	17
A 6.1.	Schallimmissionsschutz	17
A 6.2.	Bodenschutz / Altlasten und Grundwasser	17
A 6.3.	Artenschutz	17
A 7.	Begründung der Darstellungen	17
A 7.1.	Textliche und zeichnerische Darstellungen	17
A 7.2.	Zeichnerischer Hinweis – vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet	18
A 8.	Flächenbilanz	19
A 9.	Auswirkungen der Planung	19
B	UMWELTBERICHT	22
B 1.	Einleitung	22
B 1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	22
B 1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	23
B 1.2.1.	Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Flächennutzungsplan	23
B 1.2.2.	Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen	25

B 2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	30
B 2.1.	Fläche	30
B 2.2.	Boden.....	31
B 2.3.	Klima	33
B 2.4.	Luft.....	35
B 2.5.	Wasser	36
B 2.6.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	38
B 2.7.	Landschaft (Landschaftsbild)	43
B 2.8.	Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit.....	44
B 2.9.	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	45
B 2.10.	Wechselwirkungen	46
B 2.11.	Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange	48
B 2.11.1.	Nutzung erneuerbarer Energien/ Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	48
B 2.11.2.	Vermeidung von Emissionen/ Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer.....	48
B 2.12.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	49
B 2.13.	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	49
B 2.14.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	50
B 2.14.1.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	50
B 2.14.2.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	51
B 3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	51
B 4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	52
B 4.1.	Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	55
B 4.2.	Europäischer und nationaler Artenschutz.....	57
B 5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	58
B 6.	Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	59
B 7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	59
B 8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
B 9.	Quellenverzeichnis	62
C	BETEILIGUNG UND ABWÄGUNG	63
C 1.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	63
C 1.1.	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	63

Erklärung des Verfassers (Umweltbericht)

Hiermit übertrage ich der Stadt Würzburg die Nutzungsrechte des gegenständlichen Umweltberichts für die 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg uneingeschränkt für die öffentliche Verwendung, auch für eine Internetnutzung.

gez. Andreas Jestaedt, Jestaedt & Partner, 31.08.2026

Anlagen:

- 1) Gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, vom 25.08.2026
- 2) Zusammenfassung der mit Bezug auf Bodenschutzrecht durchgeführten Erkundungen und zum aktuellen Kenntnisstand, PeTerra Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH, vom 15.04.2026
- 3) Potentialabschätzung zum Artenschutz, Stadt Würzburg, 08.06.2026

A PLANBERICHT

A 1. Planungsanlass

Die Stadt Würzburg beabsichtigt nach dem im November 2025 erfolgten Erwerb der ehemaligen Faulenbergkaserne die Entwicklung eines gemischt genutzten und gewerblich geprägten Quartiers mit guter Grünausstattung und Vernetzung mit angrenzenden Naturräumen.

Die Ende des 19. Jahrhunderts entstandene Faulenbergkaserne diente zunächst dem königlich-bayerischen Feld-Artillerieregiment und wurde in den beiden Weltkriegen von der deutschen Wehrmacht genutzt. Ab 1945 übernahm das US-Militär die Faulenbergkaserne, die bis zum Abzug der amerikanischen Truppen 2007 für administrative und logistische Zwecke diente. Seitdem liegt das ca. 12 ha umfassende Areal brach.

Die Faulenbergkaserne befindet sich im östlichen Teilbereich des Stadtbezirks Grombühl zwischen der Bundesstraße B8 im Norden und der Nürnberger Straße im Süden. Für das in ein gewerbliches Quartier eingebettete Areal wurde 2011 der erste städtebauliche Rahmenplan erarbeitet, der zwischenzeitlich weiterentwickelt wurde. Die ursprünglich rein für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen wurden im Quartiersinnern um gemischt genutzte Bereiche ergänzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche ohne eine weitere Zweckbestimmung sowie zum Teil eine gewerbliche Baufläche dar.

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung werden bereits in Anspruch genommene, vormals militärisch genutzte Flächen wiedernutzbar gemacht. Die Planung folgt dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung und führt eine bislang planungsrechtlich als Außenbereichsinsel im Innenbereich zu beurteilende Fläche, die der kommunalen Planungshoheit durch Bundesbedarfe bis dato entzogen war, einer neuen Nutzung zu. Auf Basis des erarbeiteten Masterplans und dem vom Stadtrat 2022 beschlossenen Nutzungskonzept soll mit der gegenständlichen 116. Änderung des Flächennutzungsplans eine gewerbliche und gemischt genutzte Flächenentwicklung vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 12,06 ha. Für die geplante Neuordnung ist die Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg – Stadtbezirk Grombühl erforderlich.

A 2. Verfahren

A 2.1. Rechtliche Grundlage

Den Darstellungen des Flächennutzungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

A 2.2. Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplans – Stadtbezirk Grombühl wurde am 11.12.2025 vom Stadtrat der Stadt Würzburg beschlossen und am 19.12.2025 in der Main-Post/Volksblatt Ausgabe Nr. 292 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird am 15.05.2026 in der Main-Post/Volksblatt Ausgabe Nr. 110 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte im Zeitraum vom 18.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2026 beteiligt.

A 2.3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird für die Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) und wird entsprechend dem Stand der Umweltprüfung erstellt und fortgeschrieben.

A 3. Einordnung in die Gesamtplanung

A 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.

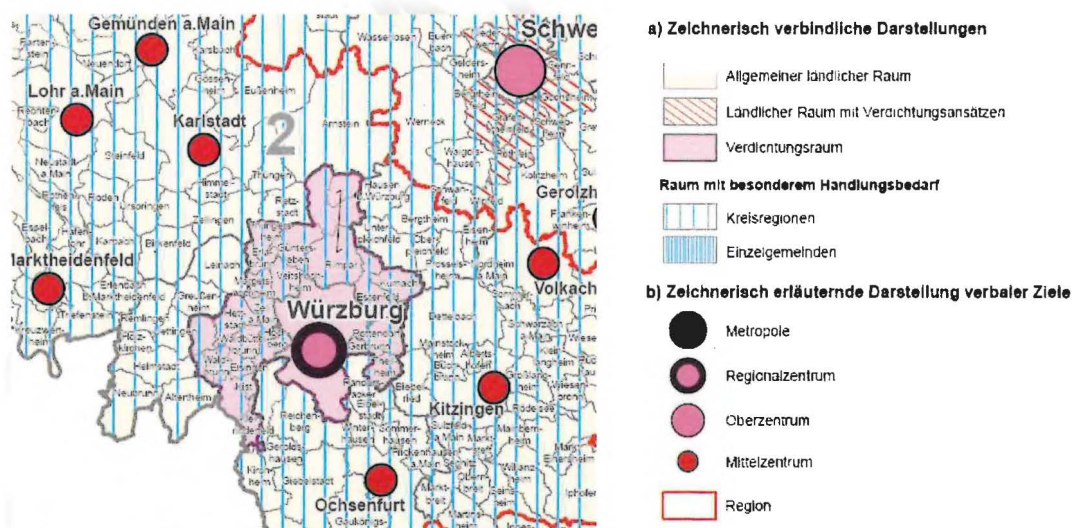


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP Bayern - Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

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

- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“ (Grundsatz 3.1.1)
- „Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten

- Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.“ (Grundsatz 3.1.1)
- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]“ (Ziel 3.2)
 - „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (Ziel 3.3)
 - „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“ (Grundsatz 5.1)
 - „Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.“ (Grundsatz 7.1.4)
 - „Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
 - o Gewässer erhalten und renaturiert,
 - o [...]
 werden.“ (Grundsatz 7.1.5)
 - „Gewässer [...] sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.“ (Grundsatz 7.2.1)
 - „Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. [...]“ (Grundsatz 8.4.1)

Der verbindliche Regionalplan Region Würzburg (2), in Kraft getreten am 01.12.1985, legt für den Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 116. Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb der Siedlungsfläche und entspricht somit regionalplanerischen Vorgaben.

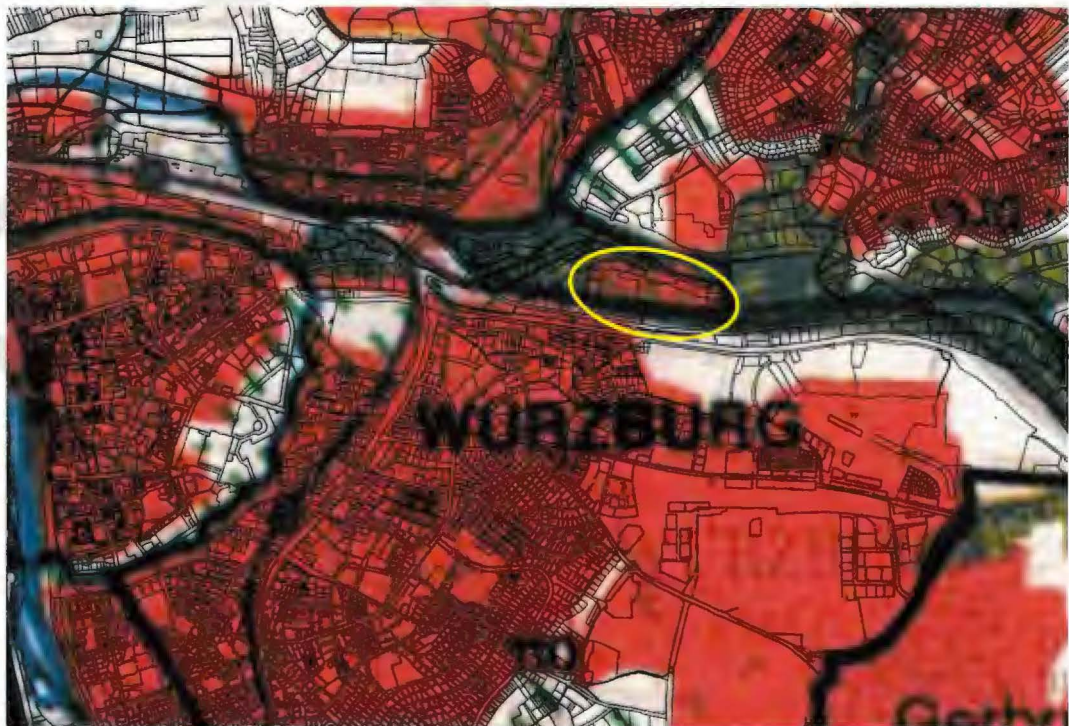


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Region Würzburg (2) 1985 (Plangebiet gelb umrandet, Quelle: Regionaler Planungsverband Würzburg)

Die Planung baut auf folgenden Zielen und Grundsätzen aus dem Regionalplan der Region Würzburg (Planungsregion 2) (Stand: Ausfertigung 21.05.2026) auf:

- „Eine Zunahme der industriell-gewerblichen Arbeitsplätze, aber auch der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich, ist anzustreben. [...]“ (Grundsatz A II 1.1.2)
- „Im Verdichtungsraum kommt der Erhaltung und Vermehrung von Freiflächen besondere Bedeutung zu. Dies gilt besonders im Stadt- und Umlandbereich.“ (Grundsatz A II 1.4)
- „Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg [...], soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. [...]“ (Grundsatz B I 3.1.4)
- „In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.“ (Grundsatz: B II 1.1)
- „Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten. [...]“ (Ziel: B II 1.2)
- „[...] Überschwemmungsgebiete sollen in ihrer Funktion erhalten und von Bebauung oder industriell-, gewerblicher Nutzung freigehalten werden.“ (Ziel B II 1.3)
- „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 haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete.
Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden“ (Ziel B II 2.3)
- „[...] „Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.“ (Ziel 3.2)
- „In den zentralen Orten höherer Stufe einschließlich Grundzentren der Region ist eine höhere Siedlungsdichte anzustreben.“ (Grundsatz: B II 3.3)
- „Insbesondere in den Zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und – bezogen auf den jeweiligen Verflechtungsbereich – in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf von Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen und unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abzugrenzen, der Anbindung an den ÖPNV ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Des Weiteren haben Grün- und Freiflächen zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität der Bebauung zu steigern, Umweltbeeinträchtigungen zu mindern und landschaftliche Besonderheiten zu berücksichtigen.“ (Grundsatz B II 4.2)
- „[...] Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sind aus der Sicht der Regionalplanung in ihrer Substanz vordringlich zu sichern und zu erhalten.“ (Grundsatz B II 6.3)
- „Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird. [...]“ (Grundsatz B IV 1.1)
- „Die Bemühungen um die Sicherung und den Ausbau des Regionalzentrums Würzburg als Arbeitsplatz- und Ausbildungszentrum für die gesamte Region sollen durch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen unterstützt werden.“ (Grundsatz B IV 2.3.4)

Die in Aufstellung begriffene 116. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

A 3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg, in Kraft getreten am 01.04.1987 und zuletzt durch Neubekanntmachung am 21.11.2025 geändert, ist die zur Überplanung vorgesehene Fläche als Gemeinbedarfsfläche ohne eine weitere Zweckbestimmung sowie zum Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 3).

Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht der zukünftigen Planungsabsicht. Deshalb wird der Flächennutzungsplan innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs von Gemeinbedarfsfläche in gewerbliche und gemischte Baufläche sowie Grünfläche und in Teilbereichen von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche geändert.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg mit schwarz umrandeter Markierung des Geltungsbereichs – ohne Maßstab (Quelle: Stadt Würzburg)

A 3.3. Übergeordnete gesamtstädtische Planungen

A 3.3.1. Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale (2022)

Die Gewerbeflächenprognose für die Stadt Würzburg aus dem Jahr 2022 attestiert eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, der jedoch zunehmend knapper werdende, kurzfristig nutzbare Flächen gegenüberstehen.

Würzburg ist ein bedeutender Gewerbestandort, der Arbeitsplätze für Stadt- und Landkreisbewohner bereitstellt. Als Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes Würzburg sind grundsätzlich festzuhalten:

- gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege
- räumliche Nähe zu den Metropolregionen Nürnberg und Frankfurt /Rhein Main und zu deren Flughäfen
- hohe Innovations- und Forschungstätigkeit durch die traditionsreiche Julius-Maximilians-Universität und mehrere Hochschulen
- große naturräumliche Freizeitmöglichkeiten in den zahlreichen städtischen Park- und Grünanlagen und innerhalb des fränkischen Weinlandes

Würzburg ist ein beliebter Beschäftigungsort mit knapp 93.000 Beschäftigten. Nach Würzburg pendeln dreimal mehr Beschäftigte ein als aus (ca. 60.000 Einpendler zu rund 20.000 Auspendlern), wodurch die hohe wirtschaftlichen Bedeutung des Regionalzentrums Würzburg als Arbeitsort deutlich wird. Der Großteil der Einpendler kommt aus einem Umkreis von bis zu 20 km.

Ca. 87% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Würzburg sind in den beiden Wirtschaftsbereichen Dienstleistungen (66%) und Handel, Verkehr, Gastgewerbe (21%) beschäftigt. Das produzierende Gewerbe hat lediglich einen Anteil von 13% der Beschäftigten.

In Würzburg finden sich 13 Gewerbestandorte mit zehn Haupt- und drei Nebenstandorten. Einer dieser Hauptstandorte liegt im östlichen Stadtgebiet entlang der Nürnberger Straße.

Der Gewerbestandort Nürnberger Straße mit knapp 71 ha und rund 150 gewerblich genutzten Grundstücken ist sowohl in der Größenstruktur als auch im Besatz sehr vielfältig. Inmitten des Gebietes ist die ehemalige Faulenbergkaserne als Potenzialfläche aufgeführt.



Abbildung 4: Flächennutzung Gewerbestandort Nürnberger Straße, Auszug aus der Gewerbeflächenprognose für die Stadt Würzburg (Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH München, 2022)

Die fünf größten Flächenanteile am Gewerbestandort Nürnberger Straße verteilen sich auf die Branchen Dienstleistung (33,4 %), Produktion / Verarbeitung (24,5 %), Einzelhandel (18,3 %), Handwerk (7,5 %) und öffentliche Dienstleistung (6,7 %). Zwischen den Jahren 2017 und 2022 konnten ca. 2,1 ha Reserveflächen aktiviert werden.

Insgesamt befinden sich am Gewerbestandort Nürnberger Straße ca. 9,7 ha Potenzialflächen, davon sind 1,0 ha Leerstand, 1,8 ha unbebaute Freifläche und 6,9 ha Potenzialfläche (ehem. Faulenbergkaserne).

Für Würzburg wurde bis zum Jahr 2040 ein absoluter Gewerbeflächenbedarf von netto 95,8 ha prognostiziert. Diese verteilt sich nach Standorttypen wie folgt:

- 14,4 ha (15%) Standort für emissionsintensives Gewerbe
- 22 ha (23 %) Logistikstandort
- 33,5 ha (35 %) klassisches Gewerbegebiet
- 9,6 ha (10 %) Sondergebiet
- 6,7 ha (7 %) Standort für Kleingewerbe
- 9,6 ha (10 %) Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen

Dem Gewerbeflächenbedarf von netto 95,8 ha stehen 32,1 ha vorhandene theoretische Flächenpotenziale gegenüber, hieraus resultiert ein bis zum Zieljahr erwartendes Flächendefizit von rund 63,7 ha. Dieses Flächendefizit ist durch Aktivierung weiterer Entwicklungsflächen gemäß dem Flächennutzungsplan oder durch interkommunale Kooperation zu decken, um Flächenanfragen bedienen zu können und das weitere Wirtschaftswachstum nicht zu gefährden. Da Entwicklungsflächen ebenso wie mögliche Suchräume noch u.a. einer Erschließung bedürfen, muss auf die bilanzierte Nettofläche ein Aufschlag von 30% vorgenommen werden. Im Ergebnis liegt demnach in der Flächenbilanz ein Bruttobedarf von 82,8 ha bis zum Jahr 2040 vor.

Maßgebliche Potenziale zur Ausweisung von neuer Gewerbeflächen auf dem Würzburger Stadtgebiet konnten im Rahmen der Gewerbeflächenprognose nicht identifiziert werden. Um dennoch eine Entwicklung des Gewerbebestands zu forcieren, liegen die Handlungsfelder zukünftig bei der Innenentwicklung bzw. der Optimierung im Bestand, der Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote bei laufenden und künftigen Planungen, der Entwicklung der Potenzialflächen, insbesondere der Konversion sowie einer interkommunalen Kooperation.

Die gegenständliche 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aktivierung der Potenzialfläche der ehemaligen Faulenbergkaserne schaffen.

A 3.3.2. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für den Bereich der potenziellen militärischen Konversionsflächen

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 wurde aufgrund der räumlichen Nähe für die vier potenziellen militärischen Konversionsflächen Leighton-Barracks, Lincoln-Housing-Area, US-Hospital und Faulenbergkaserne gemeinsam erarbeitet. Übergeordnetes Ziel war, die Einbindung der Entwicklung der Konversionsflächen in den gesamtstädtischen Zusammenhang, insbesondere in das städtebauliche Umfeld des Bereichs um die Nürnberger Straße sowie die Rottendorfer Straße, sicherzustellen. Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept dient auch der Vorbereitung der Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan an die zukünftigen Entwicklungsziele der Stadt Würzburg.

Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept schlägt für die Faulenbergkaserne aufgrund der Lage mitten im Gewerbegebiet Nürnberger Straße, der guten überörtlichen Verkehrsanbindung sowie der bestehenden, gewerbeähnlichen Bebauungsstruktur zukünftig vorrangig eine gewerbliche und / oder universitäre Nutzung vor.

Durch die auf das Areal einwirkenden Lärmimmissionen sowohl von den umliegenden Gewerbebetrieben als auch den Verkehrsanlagen (Bahnstrecke Würzburg – Nürnberg, die unmittelbar südlich angrenzende innerörtliche Hauptverkehrsstraße Nürnberger

Straße und die nördlich gelegene Bundesstraße B 8) sind schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnen, für die Nachnutzung weniger geeignet.

Die Faulenbergkaserne ist außerdem in den Talraum der Kürnach eingebettet, die als Gewässer dritter Ordnung aktuell kaum erlebbar ist. Das Gewässer ist in seiner Funktion und Gewässerqualität stark überprägt, teilweise verrohrt und in seiner Struktur stark verändert. Ebenso sind der Grün- und Biotopverbund sowohl in Ost-West-Richtung als auch Nord-Süd-Richtung stark durch die Verkehrsachsen sowie Bebauung gestört. Insbesondere der Grünverbund nach Lengfeld entlang der Kürnach sollte zukünftig wiederhergestellt werden, weshalb den vorhandenen Grünstrukturen und Freiflächen auf dem Areal der ehemaligen Faulenbergkaserne eine Bedeutung beizumessen ist.

Die Nachnutzung der Faulenbergkaserne bietet daher die Chance, den bestehenden Gewerbestandort entlang der Nürnberger Straße durch eine Weiterentwicklung aufzuwerten und damit nachhaltig zu sichern. Mit Etablierung funktionaler und landschaftsplanerischer Verknüpfungen in die angrenzenden Stadtbezirke Lengfeld, Frauenland und die Altstadt wird der Gewerbestandort Nürnberger Straße insgesamt gestärkt und Infrastrukturplanungen, wie der Ausbau des Straßenbahnnetzes nach Norden (Lengfeld), könnten durch Zuwächse von Beschäftigten davon profitieren.

A 3.3.3. Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept Gesamtstadt

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Gesamtstadt aus dem Jahr 2010 stellt in der SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) für das Areal der Faulenbergkaserne eine Chance durch eine Flächenkonversion / Entwicklung mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe, Kultur, Erholung, Gastronomie und Bildung für den Stadtbezirk Grombühl und das sich zwischen Bundesstraße B8 und Nürnberger Straße erstreckende, bestehende Gewerbegebiet fest.

A 3.3.4. Handlungskonzept Wohnen

Als Regionalzentrum und Verdichtungsraum hat die Stadt Würzburg die Aufgabe, Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau zu mobilisieren, um die Wohnungsbaubedarfe decken sowie Wanderungsgewinne generieren zu können. Trotz der aktuellen Relation von Angebot und Nachfrage und des hohen Nachfragedrucks der letzten Jahre konnte die Stadt Würzburg bisher die wachsende Wohnungsnachfrage aufgrund begrenzter Flächenpotenziale nur bedingt befriedigen.

Im Stadtgebiet von Würzburg gibt es gemessen am Bedarf an Wohnraum nur in sehr begrenztem Maße Arrondierungs- und Erweiterungsflächen für neue Wohnbauflächen. Die innerhalb des Siedlungskörpers noch vorhandenen, freien Wohnbaugrundstücke verfügen überwiegend über Planungs- und Baurecht, sind jedoch in privatem Eigentum und somit der öffentlichen Daseinsvorsorge entzogen. Brach- oder Konversionsflächen sind abgesehen vom neuen Stadtteil Hubland nur in begrenztem Maß vorhanden und eignen sich aufgrund fachlicher Restriktionen (z.B. Immissionsschutz) auch nur zum Teil als potenzielle Wohnbauflächen. Für eine positive wohnungspolitische Entwicklung der Stadt Würzburg ist die Ausweisung neuer Gebiete für Wohnnutzungen daher von sehr hoher Bedeutung.

Das aktualisierte Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2022 kommt deshalb zu dem Fazit, dass in Würzburg weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. Trotz der starken Bemühungen der vergangenen Jahre mit Erschließung des Quartiers Hubland und zahlreichen Innenentwicklungsmaßnahmen hat die Zunahme des Wohnraumangebotes mit der steigenden Zahl an Haushalten nicht Schritt gehalten.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Tatsache wider, dass die Stadt Würzburg seit 16. September 2022 per Rechtsverordnung des Freistaats Bayern als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201a BauGB eingestuft wurde.

Um die Bedarfe der öffentlichen Daseinsvorsorge zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum nachzukommen, sieht das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Faulenbergareals neben gewerblichen Flächen auch gemischt genutzte Flächen vor. Begrünte Freiflächen sollen zukünftig zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld beitragen.

A 4. Planungsgebiet – Analyse des Bestands

A 4.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Gelände der ehemaligen Faulenbergkaserne liegt östlich der Innenstadt im Stadtbezirk Grombühl inmitten des Gewerbestandorts „Nürnberger Straße“. Das Planungsgebiet wird im Norden und Süden von Verkehrsanlagen eingefasst; nördlich verläuft die Bundesstraße B 8 sowie südlich die Nürnberger Straße und die Bahntrasse Würzburg - Nürnberg. Der Flächenumfang der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg umfasst ca. 12 ha.

A 4.2. Topografie

Das gegenständliche Plangebiet ist auf einer Höhe von ca. 187 – 194 m über Normalhöhennull (NHN) gelegen.

Von der auf einer Höhe zwischen 192 m und 194 m über NHN liegenden Nürnberger Straße fällt das Gelände gleichmäßig leicht nach Norden bis zur Kürnach auf etwa 187 m ü. NHN ab.

A 4.3. Städtebauliche Einbindung

Städtebauliche Struktur / Nutzungs- und Versorgungsstruktur

Das Quartier der ehemaligen Faulenbergkaserne fügt sich in einen gewerblich geprägten Korridor ein, der sich vom Rand des Stadtbezirks Altstadt ostwärts zwischen der Bahntrasse Würzburg – Nürnberg und der Bundesstraße B 8 erstreckt.

Die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung des Plangebiets ist sehr heterogen und teils von einer eindeutigen gewerblichen Typologie mit größeren Baumassen als auch teils von einer Gemengelage mit eingesprengten Wohnnutzungen geprägt. Aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse und der dominierenden Verkehrsstrassen sind kaum räumliche Zusammenhänge dieser Teilgebiete untereinander und mit dem Plangebiet vorhanden.

Im Süden des gegenständlichen Plangebietes schließen jenseits der Bahntrasse im Stadtbezirk Frauenland die Heimgartensiedlung, das Wohngebiet am Zweierweg sowie der Grünzug Lehnleite an. Die Gneisenaustraße und der Zweierweg südlich der Bahntrasse sind über die Bahnunterführung mit der Nürnberger Straße direkt verknüpft.

Der Stadtbezirk Lengfeld befindet sich in etwa 600 m Entfernung in nordöstlicher Richtung nördlich der Bundesstraße B 8.

In einer ähnlichen Entfernung in nordwestlicher Richtung schließen die von Wohnnutzung und vom Universitätsklinikum Würzburg geprägten Bereiche des Stadtbezirks Grombühl an.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Bereich des Gewerbestandorts Nürnberger Straße besteht eine Bandbreite an Nutzungen, die von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben über Einzelhandel bis hin zu Clubs reicht. Diese Nutzungen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in einer gewerblichen Baufläche dargestellt.

Verkehrerschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über den Greinbergknoten durch die auf einem Brückenbauwerk geführte Bundesstraße B19 sowie im Norden über die Bundesstraße B8, von der man über den Rosenmühlweg und die Matthias-Thoma-Straße bzw. die Ohmstraße auf die Nürnberger Straße und somit in das Plangebiet gelangt.

Die Bundesautobahn A3 ist über die Anschlussstelle „Würzburg – Heidingsfeld“ und die Bundesstraße B19 in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 8 km erreichbar. Die Bundesautobahn A7 ist ebenfalls in einer Entfernung von ca. 8 km über die Anschlussstelle „Würzburg – Estenfeld“ und die Bundesstraße B19 in nördlicher Richtung zu erreichen.

Von der Innenstadt ist das gegenständliche Plangebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad in knapp zehn Minuten erreichbar. Die fußläufige Anbindung an die Innenstadt ist über die Gneisenaustraße, die Hermann-Kober-Brücke, die Beethovenstraße und den Berliner Ring möglich. Die Buslinien 20 und 26 verkehren in ca. 12 Minuten vom Hauptbahnhof zur Bushaltestelle „Faulenbergkaserne“.

Ver- und Entsorgung

Das gegenständliche Plangebiet ist vollständig erschlossen. Ein Anschluss an leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen ist über die angrenzenden Straßenzüge möglich. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den einzelnen Sparten sind innerhalb des Faulenbergquartiers im Zuge der weiteren Entwicklung herzustellen.

Grün- und Freiflächenstruktur

In südöstlicher Richtung befindet sich der Grünzug Lehnleite mit teils dichtem Baumbestand, aber auch Offenlandflächen. Dieser leitet über zum weiter südlich gelegenen Quartier Hubland und die östlich anschließenden Grünflächen am Kürnacher Berg. Im Nordwesten befindet sich der Greinberg mit dem im Regionalplan verzeichneten regionalen Grünzug.

Nördlich des Plangebietes befindet sich als Gewässer dritter Ordnung die teilweise verrohrte Kürnach. Das Gewässer ist derzeit stark verändert und überprägt, weshalb die Uferzone zukünftig renaturiert werden soll. Entlang der offen geführten Abschnitte der Kürnach finden sich teilweise intensiv begrünte Restflächen.

Im Umfeld des Plangebietes sind amtlich kartierte Biotop vorzufinden. Nordwestlich des Plangebiets, im Kreuzungsbereich der Matthias-Thoma-Straße und der Äußeren Aumühlstraße befindet sich das Biotop-Teilfläche „WUE-1610-001 - Gehölzbiotope im Industriegebiet Lengfeld zwischen ehemaliger Faulenberg-Kaserne, Äußerer Aumühlstraße und B8/Nürnberger Straße“. Südlich des Rosenmühlwegs liegt die Biotop-Teilfläche „WUE-1608-004 - Gewässerbegleitgehölze entlang der Pleichach und Kürnach nördlich des Aumühlweges und südlich des Rosenmühlweges“. Südlich der Nürnberger Straße sind die beiden Biotop-Teilflächen „WUE-1606-003 - Gehölze entlang des Bahndamms in Lengfeld im Naturraum Mittleres Maintal“ und „WUE-1226-004 -

Gehölze am Straßen- und Bahndamm im Bereich des Europasterns südlich der Nürnberger Straße“.



Abbildung 5: Kartierte Biotopflächen in magenta – ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus dem BayernAtlas – <https://atlas.bayern.de/>)

Der gegenständliche Geltungsbereich weist eine Durchgrünung auf, die teils aus der Grüngestaltung der ursprünglichen Kasernennutzung mit Bäumen und teils durch Spontanvegetation durch die lange Zeit der Brache resultiert.

Die Qualifizierung der vorhandenen Begrünung sowie der Umgang mit dem Baumbestand in der zukünftigen Planung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Faulenbergquartier“ – Grombühl 37) behandelt.

A 4.4. Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Würzburg ist überwiegend Eigentümer der im Geltungsbereich verorteten Grundstücke. Der östliche Teilbereich ist weiterhin für mögliche Bundesbedarfe im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Das Grundstück der alten Feuerweherschule an der Nürnberger Straße sowie ein kleineres Grundstück im Norden sind in privatem Eigentum.

A 5. Ziele und Zwecke der Planung

A 5.1. Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Würzburg sollen anteilig die Flächenbedarfe für gewerbliche Nutzungen und integriert in eine gemischte Baufläche die Bedarfe für Wohnnutzung gedeckt werden.

Ziel ist ebenso vorhandene Grünstrukturen in die zukünftige Planung zu integrieren und neue zu ergänzen, um thermischen Belastungen entgegenzuwirken. Ebenso sollen damit die entlang den Verkehrstrassen in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünverbundachsen miteinander vernetzt werden.

Gleichzeitig soll entlang des stark veränderten Wasserkörpers der Kürnach eine Gewässerrenaturierung angestrebt werden. Der Überschwemmungsbereich der Kürnach wurde hydraulisch berechnet und formal gem. Art. 47 BayWG (Bayerisches Wassergesetz) vorläufig amtlich gesichert.

Mit dem gegenständlichen Änderungsverfahren werden die bislang dargestellte Gemeinbedarfsfläche und die gewerbliche Baufläche geändert. Die geplante Darstellung sieht zukünftig im Nordosten eine Grünfläche, im Westen eine gemischte Baufläche und in den übrigen Bereichen gewerbliche Baufläche vor.

Die landschaftsplanerischen und ökologischen Ziele werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

Die Stadt Würzburg verfolgt mit der Entwicklung des Areals das Ziel, ein attraktives, gemischt genutztes Quartier mit hoher Qualität des städtebaulichen Umfelds zu schaffen.

A 5.2. Planungskonzept

Grundlage für die gem. § 1 Abs. 1 BauGB aufgestellten Bauleitplanverfahren bildet der 2011 erarbeitete und 2019/2020 fortentwickelte Rahmenplan.



Abbildung 6: Rahmenplan „Faulenbergquartier“ (Quelle: Stadt Würzburg, Baureferat)

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für Entwicklung eines diversifizierten, lebendigen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und innovativem Charakter.

Dieser sieht die Schaffung einer klaren städtebaulichen Struktur mit einer zentralen Achse vor. Die denkmalgeschützte Bausubstanz soll dabei erhalten und mit neuen Funktionen belebt werden. In zweiter Reihe im zentralen Bereich des Quartiers soll durch Blockrandbebauungen in einem urbanen Gebiet auch Wohnen geschützt ermöglicht werden. Die umgebenden Flächen sollen wie das städtebauliche Umfeld gewerblich genutzt werden und für die gemischten Flächen die notwendige Abschirmung gewährleisten.

Im Bereich der Kürnach soll eine größere Grünfläche („Kürnachpark“) entstehen, die als Trittstein einer großräumigen Vernetzung vom Quartier in die Umgebung dienen soll.

Auf dem Areal befinden sich Baudenkmäler. Diese sind in die Rahmenplanung eingebettet und sollen das baukulturelle Erbe der Faulenbergkaserne auch zukünftig widerspiegeln. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die eingetragenen Baudenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

A 6. Planungsbezogene Gutachten

A 6.1. Schallimmissionsschutz

Zur Ermittlung der Schallimmissionen von außerhalb sowie innerhalb des Geltungsbereichs hat das Büro Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim (siehe Anlage 1) eine fachgutachterliche Stellungnahme erarbeitet.

A 6.2. Bodenschutz / Altlasten und Grundwasser

Zur Ermittlung der durch die militärische Vornutzung bekannten Verdachtsfälle von Boden- und Grundwasserverunreinigungen wurde seit 2007 eine Vielzahl an Boden- und Grundwasserbeprobungen vorgenommen und dauerhafte Grundwassermessstellen eingerichtet. Bereits während der militärischen Nutzung erfolgte in Teilbereichen eine Sanierung (2006).

Die PeTerra Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH hat die über Jahre vorgenommenen Untersuchungen in einer gutachterlichen Stellungnahme aufgearbeitet und zusammengefasst (siehe Anlage 2).

A 6.3. Artenschutz

Zur Ermittlung der Habitatpotenziale auf dem Areal der Faulenbergkaserne wurde eine Potentialabschätzung zum speziellen Artenschutz im Rahmen der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (siehe Anlage 3) erarbeitet.

A 7. Begründung der Darstellungen

A 7.1. Textliche und zeichnerische Darstellungen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der für die Stadt Würzburg festgestellten Bedarfe für gewerbliche Flächen (siehe Kap. A 3.3.1) sollen die überwiegenden Anteile der ehemaligen Faulenbergkaserne zukünftig einer gewerblichen Entwicklung dienen. Aufgrund der den Gewerbestandort Nürnberger Straße zum Großteil prägenden gewerblichen Nutzung werden im Rahmen der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im westlichen Teil des Plangebiets wird eine gemischte Baufläche dargestellt, um für die verbindliche Bauleitplanung eine hochwertige, verdichtete gewerbliche Nutzung mit Wohnanteilen vorzubereiten. Die geschützte Lage im Quartiersinneren ermöglicht eine Wohnnutzung durch die umgebende Abschirmwirkung der vorgesehenen Gewerbebetriebe. Neben einer Wohnnutzung sollen zukünftig auch kulturelle und soziale Angebote geschaffen werden. Diese fördert die „Stadt der kurzen Wege“ und somit die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Außerdem weist die ansonsten überwiegend gewerblich geprägte Umgebung des Faulenbergquartiers bereits Gemengelagen mit Wohnnutzungen auf.

Grünfläche

Im nördlichen Planungsgebiet wird entlang der Kürnach zukünftig eine Grünfläche dargestellt. Diese soll sowohl der Renaturierung der Kürnach als auch der Grünraumvernetzung mit der Umgebung dienen. Aufgrund der nördlich und südlich verlaufenden Biotopverbundachsen stellt die Grünfläche einen Trittstein dar, die eine Vernetzung auch zu dem entlang der B 19 von Norden in Richtung Greinbergknoten verlaufenden regionalen Grünzug bewirken soll. Gleichzeitig soll die Grünfläche auch der Retention von Niederschlagswasser dienen.

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Plangebiet wurde als „Neue Artillerie Kaserne“ 1876 gebaut und bis 2007 militärisch genutzt. Aus diesem Grund liegen nutzungsbedingt in Teilbereichen der ehemaligen Faulenbergkaserne Bodenverunreinigungen vor. Die Belastungssituation des Geländes wurde in mehreren Untersuchungsphasen ermittelt (weiterführende Informationen siehe Anlage 2).

Bei vier Kontaminationsflächen (KF18, 24, 65 und 71) sind die Detailuntersuchungen noch nicht abgeschlossen, diese sind entsprechend in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich belastet sind dargestellt.

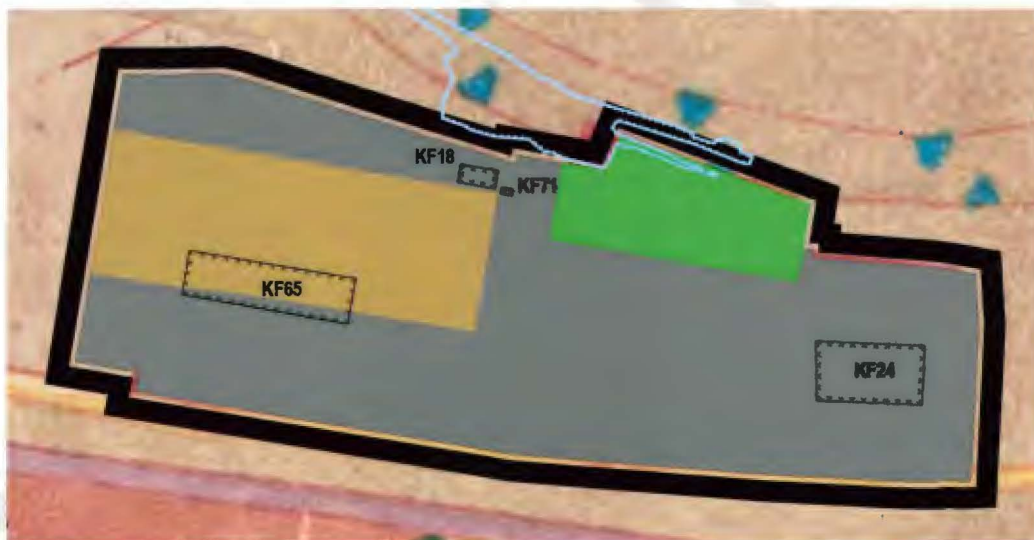


Abbildung 7: Plangebiet mit Bezeichnung der Kontaminationsflächen (Quelle: Stadt Würzburg)

A 7.2. Zeichnerischer Hinweis – vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Nördlich des Plangebietes und in einem kleinen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches der 116. Änderung des Flächennutzungsplans liegt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Kürnach. Ziel der Bauleitplanung ist, eine Konversionsfläche einer neuen zivilen Nutzung zu zuführen. Damit werden keine bisher unversiegelt oder im klassischen Außenbereich liegenden Flächen einer erstmaligen baulichen Nutzung zugeführt, sondern ein bereits bebauter Bereich neu geordnet.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Faulenbergquartier“ – Grombühl 37 im Detail geprüft und bewertet.

A 8. Flächenbilanz

Die 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg umfasst eine Fläche von 12,06 ha (100%), davon sind 8,34 ha (69%) gewerbliche Baufläche, 2,62 ha (22%) gemischte Baufläche und 1,10 ha (9%) Grünfläche.

A 9. Auswirkungen der Planung

Mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg im Stadtbezirk Grombühl sollen zusammen mit dem ebenso aufgestellten Bebauungsplan „Faulenbergquartier“ – Grombühl 37 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Faulenbergkaserne geschaffen werden.

Die ehemalige Faulenbergkaserne im Würzburger Stadtbezirk Grombühl stellt eine bedeutende Konversionsfläche innerhalb des Stadtgebietes dar. Das seit Ende des 19. Jahrhunderts militärisch und seit 1945 über Jahrzehnte von den US-amerikanischen Streitkräften genutzte Areal wurde 2007 freigegeben und stellt seither eine ungenutzte Brachfläche im Gewerbestandort Nürnberger Straße dar. Aufgrund seiner zentralen Lage und großzügigen Fläche bietet das Gelände ein erhebliches, städtebauliches Entwicklungspotenzial und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten für eine zukunftsfähige und nachhaltige Nutzung.

Die 116. Änderung des Flächennutzungsplans überplant bereits für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommene Flächen. Auch wenn das Plangebiet derzeit planungsrechtlich als Außenbereichsinsel im Innenbereich beurteilt wird, da es der kommunalen Planungshoheit durch Bundesbedarfe bislang vorenthalten war, werden keine klassischen Außenbereichsflächen der Natur entzogen, sondern durch die geplante städtebauliche Entwicklung vormals militärisch genutzte Flächen wiedernutzbar gemacht. Die gegenständliche Planung entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs.1 BauGB) im Sinne einer vorrangigen Nutzung von bereits in Anspruch genommenen Flächen gegenüber der Entwicklung bisher unerschlossener Flächen im Außenbereich.

Durch die Änderung gewerblicher Flächen in einem Teilbereich sowie einer Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Zweckbestimmung in gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie eine Grünfläche werden die Voraussetzungen geschaffen, eine brachgefallene Fläche einer neuen bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Ein Großteil der Flächen soll, wie das umgebende städtebauliche Umfeld, gewerblich genutzt werden. In zweiter Reihe soll in der gemischten Baufläche im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ein Urbanes Gebiet entwickelt werden. Die in diesem beinhalteten Wohnnutzungen sollen durch die lärmabschirmende Wirkung der gewerblichen Flächen vor den Lärmemissionen der benachbarten Verkehrsanlagen (z.B. Nürnberger Straße und Bahntrasse) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschützt werden. Im Bereich der Kürnach wird eine Grünfläche entstehen, die als Trittstein für eine großräumige Grünraumvernetzung vom Quartier in die Umgebung dient.

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans sollen gewerbliche und gemischte Flächen geschaffen werden, die zukünftig kulturellen und sozialen Zwecken, der Schaffung von Arbeitsplätzen, insbesondere auch für klein- und mittelständische Betriebe, sowie anteilig auch der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs dienen sollen. Die Flächen sind bereits sehr gut erschlossen und an das innerstädtische als auch überörtliche Verkehrsnetz mit der Bundesstraße B8 in unmittelbare Nähe optimal verkehrlich angebunden.

Durch die avisierte Planung kann der Gewerbestandort Nürnberger Straße erneuert und fortentwickelt werden, wodurch auch zum Erhalt des Gewerbestandorts ein Beitrag geleistet wird.

Aufgrund der langen militärischen Historie der ehemaligen Faulenbergkaserne seit ihrem Bau 1876 wird das Ortsbild von einzelnen denkmalgeschützten Gebäuden geprägt. Aufgrund des Planungsmaßstabs und Darstellungsschwellen in der Flächennutzungsplanung werden die denkmalgeschützten Gebäude im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich übernommen und in das Planungskonzept zur Sicherung des baukulturellen Erbes integriert. Mangels vorhandener Denkmalensembles sowie bekannter Bodendenkmäler ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter in der vorliegenden Flächennutzungsplanung nicht von Belang.

Die Darstellung einer Grünfläche entlang der Kürnach zielt auf die Vernetzung nördlich und südlich des Plangebiets vorhandener Biotopverbundachsen sowie mit dem entlang der B 19 von Norden in Richtung Greinbergknoten verlaufenden regionalen Grünzug ab. Gleichzeitig wird die Grünfläche im Norden von dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Kürnach tangiert. Dem Ziel, Überschwemmungsbereiche von Bebauung freizuhalten, wird damit ebenso nachgekommen. Nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer oder angrenzende Siedlungsbereiche mit negativen Auswirkungen auf die Ober- oder Unterlieger des Gewässers sind damit nicht zu erwarten.

Infolge der militärischen Vornutzung sind die Böden im Plangebiet stark anthropogen überprägt und vorbelastet. Der sehr hohe Versiegelungsgrad (ca. 70%) trägt dazu bei, dass die Flächen keine natürlichen Bodenfunktionen aufweisen. Durch die rund 130 Jahre andauernde militärische Nutzung liegen in Teilbereichen Bodenverunreinigungen vor. Aus diesem Grunde erfolgte bereits ab 2007, nach Freizug der Kaserne durch das US-amerikanische Militär, eine historische Erkundung mit parallelen Felduntersuchungen. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurden bei mehreren der untersuchten kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) und kontaminierten Flächen (KF) Belastungen des Untergrunds festgestellt, die zwar unter den Bedingungen einer militärischen Nutzung keine Gefährdung für Mensch und Grundwasser darstellten, die aber bei Nutzungsänderung bzw. Entsiegelung eine Neubewertung erforderlich machen. Diese Belastungen können, je nach Planungsszenario, für die Wirkungspfade Boden-Mensch und/oder Boden-Bodenluft-Innenraumluft-Mensch von Relevanz sein. Eine konkrete, flächenscharfe Auseinandersetzung kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Da bei vier Kontaminationsflächen (siehe Kap. A 7.1, B 2.2 und Anlage 2) die Detailuntersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, sind diese in der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans im Hinblick auf eine Hinweis- und Warnfunktion für die darauf aufbauenden Planungen gekennzeichnet.

Durch die seit knapp 20 Jahren bestehende Brache nach Aufgabe der militärischen Nutzung, hat sich die Natur die Fläche trotz des hohen Versiegelungsanteils teilweise zurückerobert. Nachdem auf Ebene des Flächennutzungsplans keine neue bauliche Flächenausweisung erfolgt, sondern bereits eine gewerbliche Baufläche und Gemeinbedarfsfläche planerisch verankert waren, erfolgt deshalb lediglich eine Umwidmung von bestehenden Bauflächen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich deshalb daraus zunächst keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt. Um für die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung Hinweise und erste Erkenntnisse zu gewinnen, wurde eine fachliche Einschätzung zum Artenschutz erarbeitet (siehe Kap. A 6.3, B 2.6 und Anlage 3). Aufgrund der vorliegenden Habitategenschaften der Fläche für die Avifauna, Fledermäuse und Reptilien können Rückschlüsse auf das potenzielle Artenvorkommen gezogen werden. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Detail zu untersuchen und in Folge nach Bedarf Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Aufgrund der Lage in einem überwiegend gewerblich geprägten Gebiet, das überwiegend Eigenschaften der Klimatope „Überwärmungspotenzial“ und „moderate Überwärmung“ aufzeigt, ist das Plangebiet bereits klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. Durch die Lage innerhalb einer Luftleitbahn von hoher Bedeutung, die Luftmassen zwischen dem Umland und der Stadt Würzburg in Abhängigkeit der Windverteilung austauscht, sind die Auswirkungen der avisierten Planung in der nachfolgenden Bauleitplanung auch aufgrund des geplanten Maßes der baulichen Nutzung zu untersuchen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind durch die bloße Umwidmung bereits dargestellter Bauflächen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr geht die Planung mit Verbesserungen einher, als dass im nördlichen Planbereich entlang der Kürnach planungsrechtlich eine Grünfläche gesichert werden soll, wodurch das Schutzgut Klima von einer zusätzlichen Vegetation profitieren wird.

Hinsichtlich des Schutzguts Landschaft sind keine Beeinträchtigungen erwartbar, da lediglich bestehende Bauflächen eine Umwidmung erfahren. Durch die geplante Grünfläche im nördlichen Planungsbereich entlang der Kürnach können hingegen Verbesserungen für das Landschaftsbild durch die Sicherung eines naturnahen Gewässers sowie Eingrünungsmaßnahmen mit strukturierender Funktion erzielt werden.

Mit der Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg im Stadtbezirk Grombühl werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung einer seit Jahrzehnten brachliegenden militärischen Fläche vorbereitet. Städtebauliches Ziel ist die bislang einer Nutzung entzogenen Flächen einer neuen Entwicklung zuzuführen, um ein attraktives, gemischt genutztes Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen. Gleichzeitig sollen damit ein Beitrag zur Deckung der Flächenbedarfe für gewerbliche Nutzungen und integriert in eine gemischte Baufläche für Wohnnutzung geleistet werden. Aufgrund der integrierten Lage, der sehr guten verkehrlichen Anbindung sowie die Wiedernutzbarmachung bereits in Anspruch genommener Flächen wird mit der Planung eine städtebauliche Entwicklung angestoßen, die der Planungsprämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ folgt.

Den vorgenannten städtebaulichen Zielen wird ein höheres Gewicht beigemessen als den durch die Planung ausgelösten Konflikten, etwa in Bezug auf die vorhandenen Bodenbelastungen. Konkrete Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind vorliegend erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten. Im Rahmen des bereits aufgestellten Bebauungsplans „Faulenbergquartier“ – Grombühl 37 sind diese entsprechend zu untersuchen, zu behandeln und im Bedarfsfall über Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern.

Die innerhalb des Geltungsbereichs enthaltenen Flächen befinden sich weitgehend im Eigentum der Stadt Würzburg.

B UMWELTBERICHT

B 1. Einleitung

Die Stadt Würzburg beabsichtigt die Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplans - Grombühl. Diese umfasst das Gebiet zwischen dem Gewässer „Kürnach“ im Norden, der Ohmstraße im Osten, der Nürnberger Straße im Süden und den östlich der Matthias-Thoma-Straße gelegenen Gewerbeflächen im Westen und weist eine Flächengröße von ca. 12 ha auf.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

B 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Die nachfolgenden Kapitel beinhalten die für die beabsichtigte Planung zu erbringenden Angaben gem. Anlage 1 Nr. 1a und b BauGB zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Die Stadt Würzburg plant nach dem im November 2025 erfolgten Erwerb der ehemaligen Faulenbergkaserne die Entwicklung eines gemischt genutzten und gewerblich geprägten Quartiers. Im Rahmen der Ankaufsverhandlungen mit der Liegenschaftsverwaltung der Bundesrepublik Deutschland (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)) wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der gemischt genutzte und gewerbliche Bauflächen sowie eine Grünfläche vorsieht.

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung werden bereits in Anspruch genommene, vormals militärisch genutzte Flächen wiedernutzbar gemacht. Die Planung folgt dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung und führt eine bislang planungsrechtlich als Außenbereichsinsel im Innenbereich zu beurteilende Fläche, die der kommunalen Planungshoheit durch Bundesbedarfe bis dato entzogen war, einer neuen Nutzung zu.

Die Stadt Würzburg ist seit 16. September 2022 per Rechtsverordnung des Freistaats Bayern als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201a BauGB eingestuft. Um die Bedarfe der öffentlichen Daseinsvorsorge zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum nachzukommen, sieht das städtebauliche Konzept neben gewerblichen Flächen auch gemischt genutzte Flächen vor. Begrünte Freiflächen sollen zukünftig zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld beitragen (siehe Abbildung 9).

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans widerspricht der zukünftigen Planungsabsicht. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche ohne eine weitere Zweckbestimmung sowie zum Teil eine gewerbliche Baufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan mit der gegenständlichen 116. Änderung mit dem Ziel einer städtebaulichen Entwicklung als gemischte und gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche als vorbereitender Plan für den ebenso bereits aufgestellten Bebauungsplan „Faulenbergquartier“ – Grombühl 37 geändert.



Abbildung 8: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg mit Darstellung des Umgriffs der 116. Änderung des Flächennutzungsplans (schwarze Umrandung) (Quelle: Stadt Würzburg)

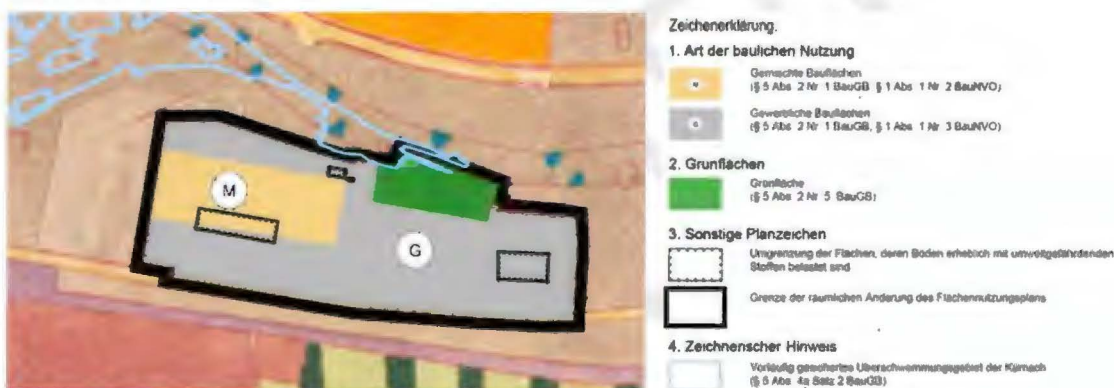


Abbildung 9: 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (Quelle: Stadt Würzburg)

B 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für die 116. Änderung des Flächennutzungsplans – Stadtbezirk Grombühl – von Bedeutung sind, dargestellt.

Die Fachziele beziehen sich hauptsächlich auf den Erhalt und die Förderung der einzelnen Schutzgüter. Auf Ebene des Bebauungsplans sollen diese Ziele konkretisiert werden.

B 1.2.1. Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Flächennutzungsplan

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, ist bei der vorliegenden Planung insbesondere zu berücksichtigen:

Schutzgut	Fachziele	Quelle
Boden/ Fläche	- Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	§1a (2) BauGB § 1 (6) Nr. 7a BauGB

	- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen auf den notwendigen Umfang	
	- Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. - Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 2 BBodSchG)	§§ 1, 2, 3 u. 4 BBodSchG BayBodSchG
Klima	- Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. - Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	§ 1 (5) BauGB § 1 (6) 7 BauGB § 1a (5) BauGB
	- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen	§1 (3) Nr. 4 BNatSchG
Luft	- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. - Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen	§ 1 (6) 7h BauGB § 1 (3) 4 BNatSchG
	- Schutz von Flächen mit Wohn- und Erholungsfunktion vor schädlichen Umweltauswirkungen durch luftgetragene Schadstoffe	§ 1 u. 3 BImSchG § 50 BImSchG
Wasser	- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schützen.	§ 1 (1) WHG
	- Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten - natürliche und naturnahe Maßnahmen des Hochwasserschutzes - Ausgeglichener Niederschlagswasserabflusshaushalt und vorsorgender Grundwasserschutz	§ 1 (3) 3 BNatSchG
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	- Schutz der biologischen Vielfalt - Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume - Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, ND, geschützte Biotope, LSG, geschützter Grünbestand	§ 1 (6) Nr. 7a BauGB, § 1a BauGB, § 20 BNatSchG § 21, 23, 26, 28, 29, 30 BNatSchG

	- Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder im betroffenen Naturraum zu ersetzen	§§ 14 und 15 BNatSchG
	- Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten	§§ 1, 21, 23, 37, 44 BNatSchG
Landschaft (Landschaftsbild/Erholung)	- Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion	§ 1 (6) 7 BauGB und § 1 (4) BNatSchG
	- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft ist zu sichern	§ 1 (1) Nr. 3 BNatSchG
Mensch (Gesundheit)	- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Sinne der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	§ 1 (6) 7 und 1a BauGB
	- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung	DIN 18005
Kultur- und Sachgüter	- Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart	§ 1 (6) 7 BauGB
	- Erhalt von Kulturdenkmälern	BayDSchG

B 1.2.2. Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Für die 116. Änderung des Flächennutzungsplans sind die folgenden Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Kapitel Freiraumstruktur, von Bedeutung. Diese sind insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplans maßgeblich:

- G 7.1.4: „Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.“
- G 7.1.6: „Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.“

Der Planungsbereich befindet sich in einem verdichteten Siedlungsraum und umfasst bereits bebauten Gelände. Trotz des hohen Anteils versiegelter Flächen im Bestand wird durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans eine Veränderung des Anteils an versiegelten und begrünten Flächen erwartet.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Diese umfassen:

- Eine hochwertige Begrünung der Freiflächen durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- die Begrünung von Gebäuden durch extensive Dachbegrünungen sowie
- die Integration von Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität.

Für das Plangebiet wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung werden Maßnahmen formuliert, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Regionalplan – Region Würzburg (2) – Teil B I Natur und Landschaft

Folgende Grundsätze aus dem Regionalplan Region Würzburg (2) – Teil B I Natur und Landschaft sind für die 116. Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung:

- G 3.1.3: „In den Tälern der Region, insbesondere in den Tälern von Main, Fränkischer Saale, Lohr, Sinn, Tauber, Wern und Breitbach, sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden.“
- G 3.1.4: „Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.“

Nördlich des Planungsbereiches befindet sich als Gewässer dritter Ordnung die teilweise verrohrte Kürnach. Das Gewässer ist derzeit stark verändert und überprägt, weshalb die Uferzone zukünftig renaturiert werden soll.

Der Planungsumgriff der 116. Änderung des Flächennutzungsplans liegt kleinflächig innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Kürnach. Diesem Umstand wird durch die Darstellung einer Grünfläche im nördlichen Planungsbereich Rechnung getragen. Dadurch werden die Funktionen des Überschwemmungsgebiets sowie die Belange des Hochwasserschutzes und der natürlichen Retention bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Kürnach ist gem. § 5 Abs. 4a BauGB in der 116. Änderung des Flächennutzungsplans vermerkt.

Schutzgebiete

Die 116. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft keine der folgenden Schutzgebietsarten: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, NATURA 2000-Gebiete, geschützte Biotope, geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sowie Wasserschutzgebiete.

Fachpläne und sonstige planerische Vorgaben

Altablagerungen/Altlastenverdachtsfläche/Bodenbelastungs- und Bodenschutzgebiete

Für den Planungsumgriff der 116. Änderung des Flächennutzungsplans liegen umfangreiche Untersuchungen zu Altlasten, Bodenverunreinigungen sowie Grundwasser- und Bodenluftbelastungen aus der früheren militärischen Nutzung vor. Die Untersuchungen zeigen, dass in Teilbereichen Belastungen des Untergrunds vorhanden sind, die unter

den derzeitigen Nutzungsbedingungen überwiegend keine unmittelbare Gefährdung darstellen, bei einer Nutzungsänderung oder Eingriffen in den Untergrund jedoch bodenschutzrechtlich zu berücksichtigen sind. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen ist als Anlage zum Flächennutzungsplan enthalten. Eine ausführliche Betrachtung des Themas erfolgt im Kapitel B 2.2 - Schutzgut Boden.

Weitere relevante Pläne

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stadt Würzburg aus dem Jahr 2017, welcher 2022 und 2026 fortgeschrieben wurde, betont die zentrale Bedeutung des vorbeugenden Lärmschutzes im Rahmen der Bauleitplanung. Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Lärmbelastung der Einwohner zu verringern und die städtische Lebensqualität nachhaltig zu verbessern.

Auf gesamtstädtischer Ebene wurden Maßnahmen konzipiert, die langfristig und nachhaltig eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung bewirken sollen. Dazu zählen unter anderem die Reduzierung des Straßenverkehrs, der Einsatz lärmmindernder Fahrzeugbeläge, die Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Bau von Schallschutzwänden, die Intensivierung der Verkehrskontrollen sowie die Prüfung und Ausarbeitung eines freiwilligen kommunalen Förderprogramms für Schallschutzfenster.

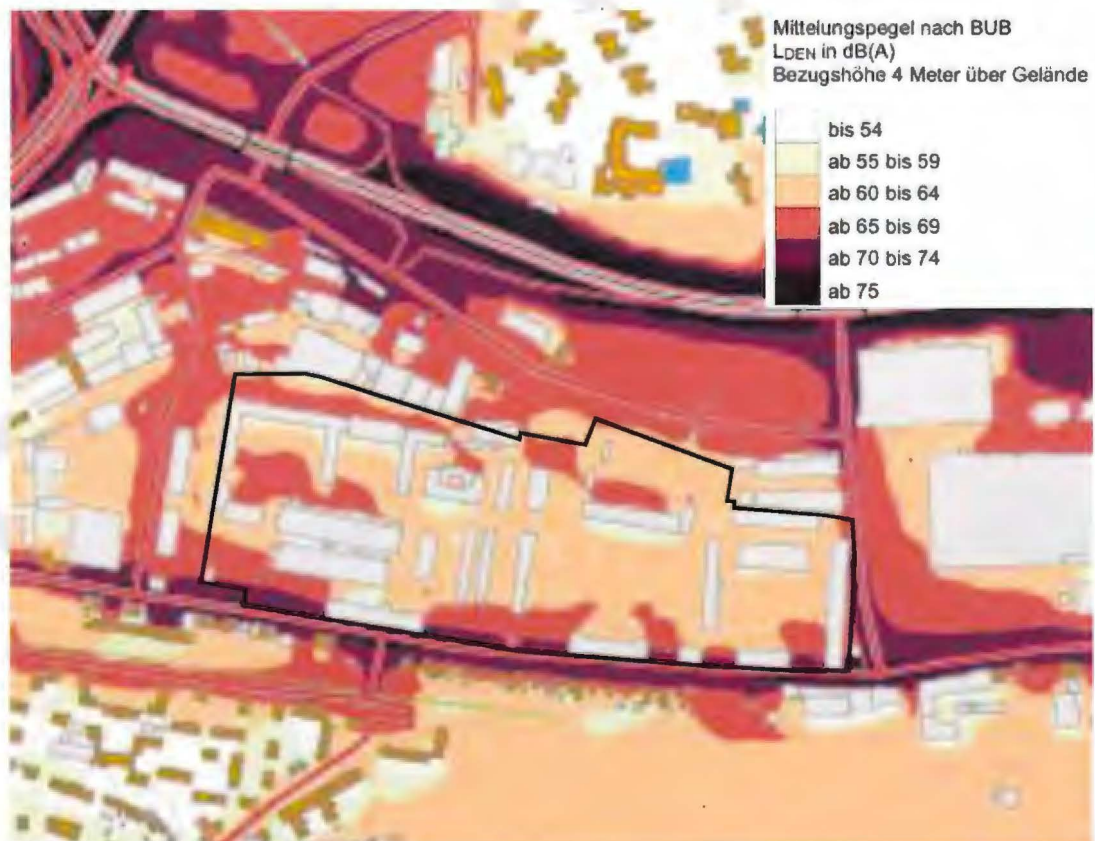


Abbildung 10: Auszug aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Würzburg – zweite Fortschreibung; Rasterlärmkarte Tag/Abend/Nacht – Straße Bestand, Planungsumgriff schwarz umrandet (Quelle: Möhler+Partner Ingenieure, Jan. 2026)

Südlich des Planungsumgriffs der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die Nürnberger Straße sowie eine Bahnstrecke. Nördlich der gegenständlichen Änderung, in einer Entfernung von mindestens 130 m, verläuft die Bundesstraße B8. Daraus ergibt sich eine deutliche Vorbelastung durch Schallimmissionen (siehe Abbildung 10).

Aufgrund der Verkehrslärmquellen in unmittelbarer Nähe sowie der schutzwürdigen Nutzungen angrenzend an den Planungsbereich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Schallimmissionen sowohl von außerhalb als auch durch die Nutzungen des Plangebiets zu erstellen. Im Rahmen der gegenständlichen 116. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz von Kohnen Berater & Ingenieure, Freinsheim (siehe Anlage 1) erarbeitet.

Durch die gewerblichen Bauflächen an den Rändern der ehemaligen Kaserne werden Pufferbereiche zur gemischt genutzten Baufläche im Plangebiet geschaffen. Für die Tageszeit ist daher von einer weitgehenden schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten gemischten Nutzung mit den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen auszugehen.

Aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit der gemischten Nutzung in der Nacht sind im Bebauungsplan, soweit erforderlich, geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm festzusetzen. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und zugleich Einschränkungen der zulässigen Betriebstätigkeit der bestehenden Gewerbebetriebe vermieden werden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist somit davon auszugehen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein wirksames Schallschutzkonzept entwickelt werden kann und eine schalltechnisch verträgliche Entwicklung des gemischt genutzten Quartiers sichergestellt wird.

Klimakarten

- Be- und Durchlüftung

Im Rahmen des Gutachtens zur „Analyse der dynamischen Prozesse der Be- und Durchlüftung sowie der Kaltluftproduktion und des Kaltlufttransportes in der Stadt Würzburg“ (Fassung 2022) wurde eine vertiefende Betrachtung der klimatischen Ausgleichsleistungen im Stadtgebiet vorgenommen. Die daraus abgeleiteten Informationen zur Be- und Durchlüftung sowie zu den Kaltluftströmungen dienen als ergänzende Grundlage zur Bewertung der klimatischen Bedeutung der in der Klimafunktionskarte dargestellten Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Dabei werden insbesondere die relevanten Luftströmungen und Kaltluftabflüsse hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Durchlüftung und den klimatischen Ausgleich im Siedlungsraum der Stadt Würzburg betrachtet.

Die Darstellung des Planungsumgriffs der 116. Flächennutzungsplanänderung in Relation zur Kaltluftentstehung und zum Kaltluftabfluss ist dem Kapitel B 2.3 „Klima“ zu entnehmen.

- Klimafunktionskarte

Die Klimafunktionskarte wurde im Rahmen des Klimaplanatlas der Stadt Würzburg auf Grundlage umfangreicher klimatologischer Untersuchungen erstellt und im Jahr 2018 aufgrund zwischenzeitlich erfolgter städtebaulicher Entwicklungen aktualisiert. Sie stellt die stadtklimatisch relevanten Strukturen und Prozesse des Stadtgebiets flächendeckend dar und erfasst insbesondere unterschiedliche Klimatope sowie Kalt- und

Frischluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen und deren klimatische Bedeutung für den Siedlungsraum.

Laut Klimafunktionskartierung liegt die gegenständliche Planung in einem Bereich mit moderater Überwärmung bzw. Überwärmungspotential und gleichzeitig in einer Luftleitbahn mit hoher Bedeutung, die die Versorgung der städtischen Strukturen mit Luftmassen aus dem Umland ermöglicht. Der Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte mit Markierung des aktuellen Planungsbereichs ist in Kapitel B 2.3 zu wiedergeben.

- Luftleitbahn

Das Plangebiet wird von einer Luftleitbahn überströmt. Die Lage des Plangebietes im Verhältnis zur überströmenden Luftleitbahn ist im Kapitel B 2.3 dargestellt.

Klimaanpassungsstrategie für die Stadt Würzburg

Die Klimaanpassungsstrategie für die Stadt Würzburg aus dem Jahr 2025 verfolgt das Ziel, die Widerstandsfähigkeit der Stadt gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erhöhen und klimaangepasste Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Von besonderer Bedeutung sind dabei Maßnahmen zur Reduzierung städtischer Wärmebelastungen, zur Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen, zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen.

Für die vorliegende 116. Änderung des Flächennutzungsplans sind insbesondere die Ziele einer klimaangepassten Innenentwicklung, der Erhalt und die Vernetzung klimawirksamer Grünstrukturen sowie die Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas relevant.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich innerhalb eines verdichteten Siedlungsraums mit bestehendem Überwärmungspotenzial und liegt gleichzeitig innerhalb einer klimatisch bedeutsamen Luftleitbahn. Die geplante Darstellung einer Grünfläche im nördlichen Bereich trägt dazu bei, die klimatischen Funktionen des Standorts zu berücksichtigen.

Luftreinhalteplan für die Stadt Würzburg

Der Luftreinhalteplan der Stadt Würzburg wurde erstmals im Jahr 2004 mit dem Ziel entwickelt, die Luftqualität nachhaltig zu verbessern und die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen sowie um Maßnahmen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung – insbesondere von Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) – zu ergreifen. Ziel war es, die gesetzlichen Grenzwerte gemäß der 22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz einzuhalten.

Die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans erfolgte im Jahr 2010 und trat am 01.03.2011 in Kraft. Die 2. Fortschreibung wurde am 06.08.2018 in Kraft gesetzt. Anlass hierfür war insbesondere die seinerzeitige Überschreitung des NO₂-Grenzwertes an der Messstation Stadtring Süd. Die 2. Fortschreibung umfasst das gesamte Stadtgebiet Würzburg und verfolgt insbesondere eine weitere Reduzierung der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung. Hierzu werden unter anderem Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbunds, des Radverkehrs und des ÖPNV, zur Verkehrsberuhigung, zur Optimierung des Verkehrs sowie zur Förderung der Elektromobilität vorgesehen. Die zunächst vorgesehene Umweltzone wurde aufgrund der zwischenzeitlich verbesserten Immissionssituation zunächst ausgesetzt.

Für die Entwicklung der ehemaligen Faulenbergkaserne ist insbesondere die im Luftreinhalteplan formulierte Anforderung relevant, bei Stadtentwicklungsprojekten die Auswirkungen auf die Luftqualität zu untersuchen und geeignete Minimierungskonzepte zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere die Verkehrserschließung, die Förderung einer umweltverträglichen Mobilität sowie die Berücksichtigung von Durchgrünung und stadtklimatisch günstigen Strukturen.

B 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Die detaillierten bau-, anlage-, und betriebsbedingten Wirkungen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Eine detaillierte Untersuchung erfolgt im Umweltbericht im Rahmen des Flächennutzungsplans bei Schutzgütern, bei denen mit voraussichtlich erheblichen Auswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz.1 BauGB zu rechnen ist.

Schutzgut	Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	
	Ja	Nein
Fläche		X
Boden		X
Klima		X
Luft		X
Wasser		X
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	X	
Landschaft (Landschaftsbild)		X
Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit	X	
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		X
Wechselwirkungen		X

Tabelle 1: Übersicht über den derzeitigen Umweltzustand hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung der planungsrechtlichen Darstellungen. Die jeweiligen Schutzgüter werden in den einzelnen Kapiteln separat betrachtet.

B 2.1. Fläche

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der gegenständliche Planungsbereich überwiegend als Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Zweckbestimmung dargestellt. Im Westen befindet sich zudem eine gewerbliche Baufläche. Die Darstellungen ermöglichen damit insbesondere die Entwicklung öffentlicher Einrichtungen sowie im östlichen Teilbereich die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und bilden somit den planungsrechtlichen Rahmen für eine intensive bauliche Nutzung des Areals.

Tatsächlich handelt es sich bei dem Plangebiet um das Gelände einer ehemaligen Kasernenanlage, die nach Aufgabe der militärischen Nutzung weitgehend brachliegt. Die vorhandenen Gebäude werden überwiegend nicht mehr genutzt oder befinden sich in einem stark eingeschränkten Nutzungszustand.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung und der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs besitzt der vorliegende Planungsumgriff hinsichtlich

des Schutzgutes Fläche daher eine vergleichsweise geringe Bedeutung im Hinblick auf zusätzlichen Flächenverbrauch im Sinne einer erstmaligen Siedlungsentwicklung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung überwiegend in gewerbliche Bauflächen sowie ergänzend in gemischte Bauflächen und eine Grünfläche im Nordosten geändert.

Da der Planungsbereich bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche bzw. teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs befindet, führt die Planung nicht zu einer erstmaligen Inanspruchnahme bislang siedlungsferner Freiflächen. Der mit der Planung vorbereitete Flächenverbrauch ist daher im Wesentlichen als Nachnutzung einer bereits baulich und siedlungsstrukturell vorgeprägten Fläche zu bewerten.

Positiv ist die geplante Darstellung einer Grünfläche im Nordosten zu bewerten. Hierdurch wird ein Teilbereich des Plangebiets gegenüber einer baulichen Entwicklung planungsrechtlich gesichert. Die Grünfläche trägt damit zur Begrenzung der weiteren Flächeninanspruchnahme innerhalb des Planungsbereichs bei.

Insgesamt sind für das Schutzgut Fläche auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

B 2.2. Boden

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich überwiegend als Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Zweckbestimmung dar. Im westlichen Bereich ist zudem eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Bewertung des Schutzgutes Boden ist dabei zu berücksichtigen, dass die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche bzw. gewerbliche Baufläche bereits grundsätzlich eine bauliche Nutzung des Standorts vorbereitet und somit keine bislang planungsrechtlich unberührte Bodenfläche vorliegt.

Tatsächlich ist der Boden durch die frühere militärische Nutzung als Kasernenstandort bereits erheblich anthropogen überprägt. Große Teile des Gebietes sind durch Gebäude, Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen bereits deutlich eingeschränkt oder vollständig aufgehoben.

In den unversiegelten Bereichen haben sich überwiegend Ruderal- und Sukzessionsflächen entwickelt. Die dort vorhandenen Böden erfüllen ihre natürlichen Funktionen grundsätzlich noch, sind jedoch ebenfalls durch die frühere Nutzung und die anthropogene Überformung des Standorts beeinflusst.

Zur Ermittlung der durch die militärische Vornutzung bekannten Verdachtsfälle von Boden- und Grundwasserverunreinigungen wurde seit 2007 eine Vielzahl an Boden- und Grundwasserbeprobungen vorgenommen und dauerhafte Grundwassermessstellen eingerichtet. Bereits während der militärischen Nutzung erfolgte in Teilbereichen eine Sanierung (2006). Die PeTerra Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH hat die über Jahre vorgenommenen Untersuchungen in einer Zusammenfassung aufgearbeitet (siehe Anlage 2). Während für einen Teil der Flächen der Kontaminationsverdacht ausgeräumt werden konnte, wurden in anderen Bereichen Belastungen des Bodens, von Auffüllungen, des Grundwassers sowie der Bodenluft nachgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stellen diese unter den bestehenden Nutzungsbedingungen überwiegend keine unmittelbare Gefährdung dar.

Darüber hinaus sind im Plangebiet flächenhaft Auffüllungen vorhanden, die bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen können. Zudem bestehen in Teilbereichen Belastungen des Grundwassers und der Bodenluft durch organische Schadstoffe.

Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der langjährigen Vornutzung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung einer gewerblichen Baufläche sowie einer Gemeinbedarfsfläche durch gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und eine Grünfläche ersetzt.

Im Vergleich zur bisher zulässigen Gemeinbedarfsnutzung sowie gewerblichen Bauflächen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine grundsätzlich weitergehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden abzuleiten, da eine bauliche Entwicklung bereits möglich ist. Vielmehr eröffnet die geplante Neuordnung die Möglichkeit, den derzeit hohen Versiegelungsgrad im Zuge der Quartiersentwicklung zu reduzieren und zusätzliche Grünflächen zu schaffen. Dadurch bestehen Potenziale zur Verbesserung der Bodenfunktionen gegenüber dem heutigen Zustand.

Vier Kontaminationsflächen (KF18, 24, 65 und 71) sind in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich belastet sind, dargestellt. Die im Planungsbereich vorhandenen Altlasten und Auffüllungen sind bei der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen. Nach der vorliegenden bodenschutzrechtlichen Zusammenfassung von Pe-Terra wurden bei mehreren kontaminierten bzw. kontaminationsverdächtigen Flächen Belastungen festgestellt, die unter der bisherigen Nutzung keine Gefährdung darstellten, im Zuge der vorgesehenen Nutzungsänderung und möglicher Entsiegelungen jedoch eine erneute bodenschutzrechtliche Bewertung erforderlich machen können. Darüber hinaus können belastete Auffüllungen sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen bei Erdarbeiten besondere Anforderungen an Arbeitsschutz, Bodenaushub, Verwertung und Entsorgung nach sich ziehen. Erforderliche Sanierungs-, Sicherungs- oder Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung festgelegt.

Darüber hinaus stellt die Revitalisierung der innerstädtischen Konversionsfläche einen wesentlichen Beitrag zum flächensparenden Umgang mit Boden dar. Durch die Wiedernutzung eines bereits erschlossenen und baulich vorgeprägten Standorts können zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich und damit Eingriffe in bislang ungestörte Böden vermieden werden.

Die Darstellung der Grünfläche im Nordosten trägt dazu bei, einen Teil des Planungsbereiches von einer baulichen Entwicklung freizuhalten und dort vorhandene Bodenfunktionen zu sichern.

Insgesamt sind für das Schutzgut Boden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

B 2.3. Klima

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit moderater Überwärmung bzw. Überwärmungspotential und gleichzeitig in einer Luftleitbahn mit hoher Bedeutung, die die Versorgung der städtischen Strukturen mit Luftmassen aus dem Umland ermöglicht (siehe Abbildung 11 und 13). Die in der Klimafunktionskartierung dargestellte Luftleitbahn erstreckt sich über den Planungsbereich und verbindet klimatisch wirksame Freiräume mit den dichter bebauten Siedlungsbereichen. Die Abflussrichtung der Kaltluft verläuft entsprechend den topographischen Gegebenheiten in Richtung der tiefer gelegenen Siedlungsbereiche.

Aufgrund des hohen Anteils bebauter und versiegelter Flächen besitzt der Standort grundsätzlich eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber sommerlicher Wärmebelastung. Es besteht jedoch ein gutes Durchlüftungspotential, dass sich für eine Grünvernetzung anbietet (siehe Abbildung 12).

Für das Schutzgut Klima besitzt der Planungsbereich somit trotz seiner bestehenden baulichen und versiegelungsbedingten Vorprägung eine mittlere bis hohe Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext, da dieser Bestandteil einer klimatisch bedeutsamen Luftleitbahn ist.

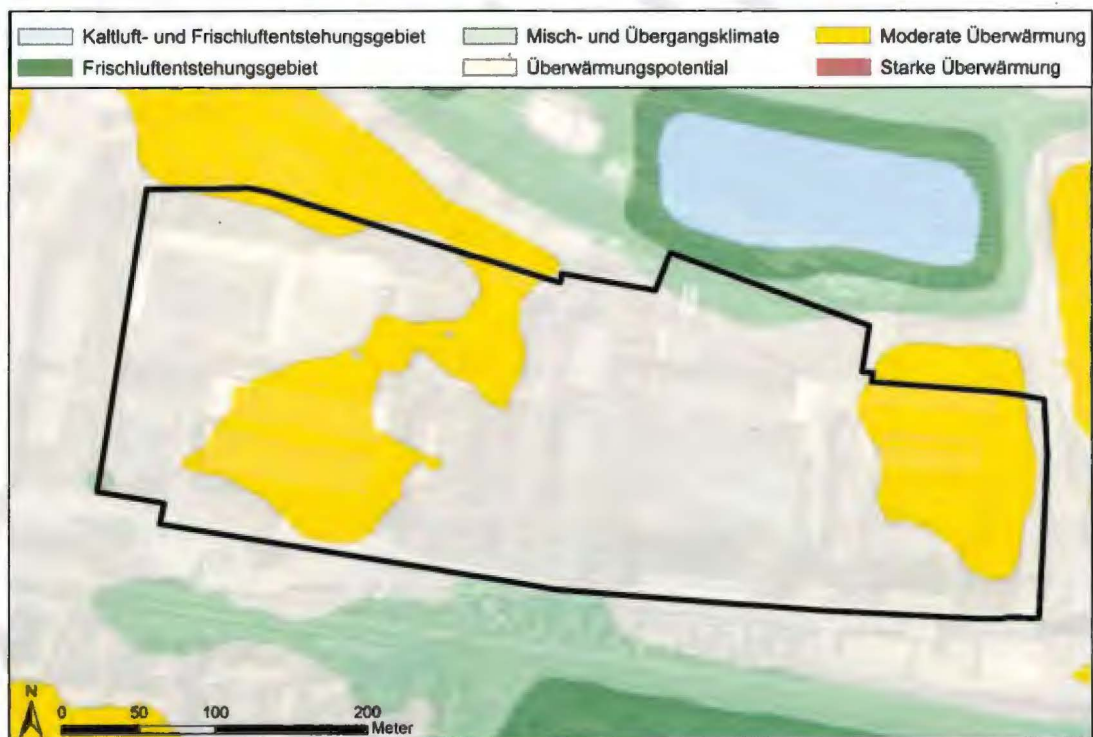


Abbildung 11: Klimafunktionskarte mit Lage der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (schwarz umrandet) (Quelle: Burghardt und Partner Ingenieure, 2018)



Abbildung 12: Durchlüftung des Planungsbereichs der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (schwarz umrandet) (Quelle: Burghardt und Partner Ingenieure, 2022)



Abbildung 13: Luftleitbahn (blau) und Lage des Planungsbereichs der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (schwarz umrandet) (Quelle: Burghardt und Partner Ingenieure, 2022)

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisher als gewerbliche Baufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche künftig überwiegend als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche sowie zu einem kleineren Teil als Grünfläche dargestellt. Da bereits die bisherige Darstellung eine bauliche Entwicklung des Plangebiets zulässt, sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine grundsätzlich neuen oder weitergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Die übergeordnete Kaltluftströmung in Richtung Innenstadt bleibt erhalten.

Durch die Änderung der Flächennutzung sind gegenüber dem Status quo Verbesserungen in Bezug auf das Klima zu erwarten, als dass im nördlichen Planungsgebiet zukünftig eine Grünfläche dargestellt wird, die aufgrund ihrer Flächengröße von rund 1,1 ha eine Wirksamkeit in Bezug auf das Klima entfalten wird.

Die konkrete klimawirksame Ausgestaltung der Bebauung und Freiräume sowie die Festlegung weiterer Maßnahmen zur Klimaanpassung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

B 2.4. Luft

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Für die Messstation Würzburg / Stadtring Süd weist der Lufthygienische Jahreskurzbericht 2025 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt insgesamt eine unauffällige lufthygienische Situation aus. Der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (NO_2) beträgt $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bei keiner Überschreitung der Informationsschwelle. Für Feinstaub (PM_{10}) wurden $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel und lediglich eine Überschreitung des Tagesmittelwertes festgestellt. Der Jahresmittelwert für $\text{PM}_{2,5}$ liegt bei $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Auch die untersuchten Schwermetalle und Benzo[a]pyren zeigen keine Grenzwertüberschreitungen.

Damit werden die maßgeblichen Immissionsgrenz- und Zielwerte eingehalten. Aus lufthygienischer Sicht sind am Standort keine Hinweise auf eine erhebliche Vorbelastung erkennbar.

Das Schutzgut Luft hat im Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche und gewerbliche Baufläche überwiegend in gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen sowie im Nordosten in eine Grünfläche geändert. Da bereits die bisherige Darstellung grundsätzlich eine bauliche Nutzung ermöglicht, ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht von einer grundsätzlich neuen Belastungssituation auszugehen.

Durch die geplante Entwicklung eines gemischt genutzten und gewerblich geprägten Quartiers können sich zusätzliche verkehrs- und nutzungsbedingte Luftschadstoffemissionen ergeben. Diese resultieren insbesondere aus dem zukünftigen Kfz-Verkehr. Aufgrund der derzeit unauffälligen lufthygienischen Ausgangssituation und der auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht konkretisierten Nutzungs- und Verkehrsdaten ist eine abschließende quantitative Bewertung der Immissionsentwicklung nicht möglich.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind

die konkreten Auswirkungen der geplanten Nutzungen und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die Lufthygiene zu prüfen.

Positiv auf die lokale Luftqualität kann sich die vorgesehene Grünfläche im Nordosten auswirken. Gehölz- und Vegetationsstrukturen können insbesondere durch ihre Filterleistung zur Minderung von Luftschadstoffbelastungen beitragen.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung mit der derzeit unauffälligen lufthygienischen Situation keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutgut Luft zu erwarten.

B 2.5. Wasser

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Oberflächenwasser

Nördlich des Geltungsbereichs der 116. Änderung des Flächennutzungsplans verläuft die Kürnach, ein Fließgewässer III. Ordnung, welches in Ost-West-Richtung entwässert. Der ermittelte Überschwemmungsbereich wurde per Rechtsverordnung mit amtlicher Bekanntmachung vom 24.11.2023 vorläufig gesichert. Das Plangebiet liegt kleinflächig innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Kürnach (siehe Abbildung 14).

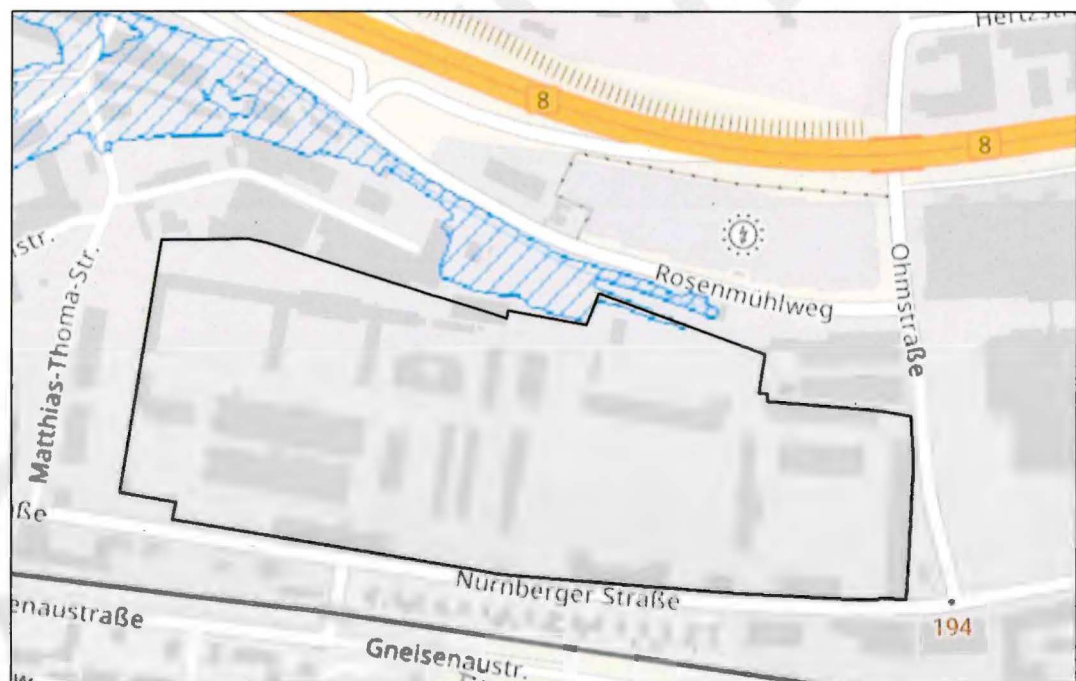


Abbildung 14: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Kürnach (blau schraffiert) sowie Umfang der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (schwarz) (Quelle: BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>)

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem bis starkem Abfluss (siehe Abbildung 15).

Für die verbindliche Bauleitplanung wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Ziel wird sein, anfallendes Niederschlagswasser vorrangig auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu bewirtschaften, um die Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem zu minimieren. Eine Nutzung des Regenwassers, beispielsweise zur Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser, soll dabei Bestandteil des Gesamtkonzepts sein. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden sowie der im Plangebiet vorhandenen Altlasten muss mit einer eingeschränkten Eignung hinsichtlich einer flächigen Versickerung gerechnet werden, die es im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenverhältnisse und der Altlastensituation zu prüfen gilt. Für außergewöhnliche Niederschlagsereignisse ist ein kontrollierter Notüberlauf über das öffentliche Entwässerungssystem in Richtung Kürnach vorgesehen, wobei die Rückhaltung des Niederschlagswassers grundsätzlich auf den privaten Grundstücken Vorrang hat.

Erforderliche Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden Genehmigungsverfahren festgelegt.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und der weiteren Konkretisierung im Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Zuge der gegenständlichen 116. Änderung des Flächennutzungsplans zu erwarten.

B 2.6. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Die im wirksamen Flächennutzungsplan ohne weitere Zweckbestimmung dargestellte Gemeinbedarfsfläche bildete aufgrund ihrer ehemaligen Nutzung als militärische Fläche einen stark anthropogen überprägten innerstädtischen Lebensraum mit hoher Dichte an Störeffekten (z.B. Lärm, Licht, Erschütterungen etc.). Grundsätzlich standen die Störwirkungen der Entwicklung öffentlicher Einrichtungen und damit einer intensiven baulichen Nutzung des Areals nicht entgegen.

Aufgrund der überwiegend fehlenden Nutzung in den Jahren seit der Aufgabe des Militärstandorts 2007 und der eingeschränkten öffentlichen Zugänglichkeit auf der gesamten Fläche bestehen dagegen zurzeit im Gebiet lediglich geringe anthropogene Störungen. Die weitgehend ungestörte Entwicklung von Ruderalflächen, Gehölzbeständen und ungenutzten Gebäuden hat zur Ausbildung vielfältiger Habitatstrukturen geführt, die zahlreichen Tierarten als Lebens-, Fortpflanzungs- und Rückzugsraum dienen können.

Im Rahmen der gegenständlichen 116. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine „Potentialabschätzung Artenschutz im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung“, siehe Anlage 3, durchgeführt.

Der derzeitige Zustand der Flächen im Planungsbereich bietet aufgrund der bestehenden Vegetation vielen Säugetieren wie beispielsweise Niederwildarten (Rehen, Füchsen und Hasen) sowie Kleinsäugetern (z.B. Igel, Eichhörnchen, Mäusen) hochwertige Lebensräume.

Sonnige Ruderalfluren sowie strukturreiche Offenlandbereiche mit lückiger Vegetation und der Anbindung zu Gehölzstrukturen ermöglichen zahlreiche Lebensraumstrukturen für Reptilien. Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich Habitatstrukturen mit besonderer Eignung für Reptilien (z.B. Eidechsen).

Darüber hinaus bietet der ausgeprägte Gehölzbestand in Verbindung mit den brachliegenden Gebäuden geeignete Lebensräume für eine vielfältige Avifauna und Fledermäuse. Im Planungsbereich sind vermutlich gebäude- als auch gehölzbewohnende Vogelarten und Fledermäuse anzutreffen. Die Kombination aus Gehölzstrukturen, Sukzessionsflächen und Gebäuden schafft ein breites Spektrum an Brut-, Nahrungs- und Rückzugshabitaten. Aufgrund dieser Vielzahl an Habitatstrukturen und jahrelang fehlender anthropogener Störeffekte könnten seltene Tierarten vorkommen.

Der gegenständliche Planungsbereich besitzt aufgrund der knapp zwei Jahrzehnte währenden Absenz menschlicher Einwirkung eine hohe Bedeutung als Rückzugs- und Lebensraum für verschiedene, zum Teil vermutlich auch nach §44 BNatSchG geschützte, planungsrelevante Tierarten, die einer differenzierten Betrachtung im verbindlichen Bauleitplanverfahren bedürfen.

Für die Bestandserhebung von nach § 44BNatSchG geschützten Tierarten wurde daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. In diesem Zuge werden im Jahr 2026 umfassende faunistische Kartierungen durchgeführt.

Das Schutzgut Tiere hat im Plangebiet vermutlich eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Die 116. Änderung des Flächennutzungsplans ersetzt die bisherige Darstellung einer gewerblichen Baufläche sowie einer Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Zweckbestimmung durch gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und eine Grünfläche. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte Flächennutzung geschaffen.

Grundsätzlich können sich hieraus Beeinträchtigungen bestehender Lebensräume für verschiedene Tierarten ergeben. Gleichzeitig wird mit der Darstellung einer Grünfläche im nördlichen Plangebiet ein ökologisch wertvoller Bereich mit Habitatpotenzial für mehrere Tierarten planungsrechtlich gesichert. Dadurch bleiben wesentliche Habitatstrukturen grundsätzlich erhalten und können langfristig entwickelt bzw. aufgewertet werden. Die konkrete Ausgestaltung der Grünfläche sowie die Eignung als dauerhafter Lebensraum für beispielsweise Reptilien werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht.

Auch für Fledermäuse und Brutvögel können durch den Rückbau oder die Sanierung der bestehenden Gebäude sowie durch die Beseitigung von Gehölzen Beeinträchtigungen von Quartieren und Brutstätten entstehen. Darüber hinaus ist mit einer Verlagerung oder dem Verlust von Lebensräumen weiterer Tierarten zu rechnen, die das brachliegende Kasernengelände derzeit als Rückzugs- oder Nahrungshabitat nutzen. Gleichzeitig könnte eine mögliche Durchgrünung des Quartiers mit Gehölzen, Grünflächen und weiteren Freiraumstrukturen neue Habitat- und Vernetzungsfunktionen übernehmen und damit einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des künftigen Siedlungsraums leisten. Diese neu entstehenden Strukturen können die Funktionen der bestehenden, teilweise hochwertigen Lebensräume jedoch lediglich teilweise ersetzen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nicht möglich. Insbesondere Umfang und Qualität der tatsächlich betroffenen Habitatstrukturen sowie mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können erst auf Grundlage aktueller faunistischer Erhebungen beurteilt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden daher im Jahr 2026 umfassende faunistische Kartierungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgen die detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Festlegung erforderlicher

Vermeidungs-, Verminderungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung.

Die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche hätte grundsätzlich auch eine erneute Nutzung des Kasernenareals durch den Bund für Zwecke der Bundeswehr bzw. des zivilen Bevölkerungsschutzes ermöglicht. Eine solche Nutzung hätte ebenfalls mit baulichen Eingriffen, Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie einer erneuten intensiveren Nutzung des derzeit teilweise brachgefallenen Areals verbunden sein können. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf Tierlebensräume wären dabei grundsätzlich vergleichbar nutzungsabhängig zu bewerten gewesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere durch den Verlust bestehender Lebensräume grundsätzlich zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Sicherung der ökologisch wertvollen Grünfläche im Norden des Planungsbereiches sowie der auf der nachfolgenden Planungsebene zu konkretisierenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Konflikte grundsätzlich bewältigt werden können. Die abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bleibt jedoch den Ergebnissen der faunistischen Kartierungen und der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Pflanzen

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche und Gemeinbedarfsfläche eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit einer intensiven baulichen Nutzung durch Gewerbe oder öffentliche Einrichtungen einschließlich der hierfür erforderlichen Gebäude, Erschließungs- und Freiflächen. Die tatsächliche ökologische Situation des Plangebiets wird hierdurch jedoch lediglich eingeschränkt abgebildet.

Tatsächlich ist das ehemalige Kasernenareal derzeit überwiegend durch eine brachgefallene bzw. sehr gering genutzte Situation geprägt. Durch die seit nunmehr knapp 20 Jahren bestehende Brache haben sich ausgedehnten Grün- und Sukzessionsflächen gebildet (siehe Abbildung 16). Nach Aufgabe der militärischen Nutzung konnte sich die Vegetation weitgehend ungestört entwickeln.

Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen sind die umfangreichen Gehölzbestände. Diese umfassen zahlreiche ältere Laubbäume mit teilweise hoher ökologischer Wertigkeit, bei denen auch Habitatstrukturen für verschiedene Tierarten nicht ausgeschlossen werden können.

Im nördlichen Planungsbereich befinden sich größere zusammenhängende Grünflächen, die einen hohen Anteil an Ruderal- und Sukzessionsvegetation aufweisen. Darüber hinaus haben sich auf zahlreichen teilversiegelten Flächen, insbesondere auf unverfugten Pflasterflächen, Ruderalfluren entwickelt, die eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen darstellen. Diese Vegetationsbestände tragen zur Strukturvielfalt des Plangebiets bei und stellen wertvolle Sekundärlebensräume im innerstädtischen Bereich dar. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der langjährigen ungestörten Entwicklung kann das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten der Roten Liste auf diesen Flächen derzeit nicht ausgeschlossen werden. Eine abschließende Bewertung erfolgt im Rahmen der floristischen Bestandserhebungen der verbindlichen Bauleitplanung.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind innerhalb des Planungsbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Gebäude sowie vollständig versiegelte Verkehrs- und Hofflächen besitzen eine geringe Bedeutung als Pflanzenstandort.

Insgesamt weist der Planungsbereich aufgrund des hohen Anteils an Altbaumbestand, der großflächigen Ruderal- und Sukzessionsvegetation sowie der vielfältigen Standortbedingungen trotz seiner anthropogenen Prägung eine insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen auf.



Abbildung 16 Luftbild mit Umgrenzung (schwarz) der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (Quelle: Stadt Würzburg)

Im Umfeld des Plangebietes sind amtlich kartierte Biotope vorzufinden (siehe Abbildung 17). Nordwestlich des Plangebiets, im Kreuzungsbereich der Matthias-Thoma-Straße und der Äußeren Aumühlstraße befindet sich das Biotop-Teilfläche „WUE-1610-001 - Gehölzbiotope im Industriegebiet Lengfeld zwischen ehemaliger Faulenberg-Kaserne, Äußerer Aumühlstraße und B8/Nürnberger Straße“. Südlich des Rosenmühlwegs liegt die Biotop-Teilfläche „WUE-1608-004 - Gewässerbegleitgehölze entlang der Pleichach und Kürnach nördlich des Aumühlweges und südlich des Rosenmühlweges“. Südlich der Nürnberger Straße sind die beiden Biotop-Teilflächen „WUE-1606-003 - Gehölze entlang des Bahndamms in Lengfeld im Naturraum Mittleres Maintal“ und „WUE-1226-004 – Gehölze am Straßen- und Bahndamm im Bereich des Europasterns südlich der Nürnberger Straße“ verortet.



Abbildung 17: Kartierte Biotopflächen (magenta) im Umfeld des Planungsgebiets der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (schwarz) (Quelle: BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>)

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die künftige Darstellung als gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie einer Grünfläche werden gegenüber der bisherigen Darstellung keine grundsätzliche neuen Möglichkeiten einer baulichen Inanspruchnahme eröffnet. Des Weiteren wäre bei der bisherigen Darstellung als Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich eine Nutzung des Areals für öffentliche bzw. gegebenenfalls erneut für bundeseigene Zwecke möglich gewesen. Eine entsprechende Nutzung hätte ebenfalls zu einer Inanspruchnahme der zwischenzeitlich entstandenen Vegetationsbestände führen können.

Die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes führt jedoch zu einer veränderten städtebaulichen Schwerpunktsetzung und räumlichen Zuordnung der künftigen Nutzungen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist daher insbesondere in den künftig baulich zu entwickelnden Bereichen grundsätzlich mit der Beseitigung bzw. Veränderung bestehender Vegetationsbestände zu rechnen. Dies kann insbesondere den Verlust von Ruderal- und Sukzessionsvegetation, Gehölzen und Einzelbäumen zur Folge haben.

Demgegenüber wird im Nordosten des Planungsbereichs erstmals eine eigenständige Grünfläche dargestellt. Damit wird ein Teil der derzeit vorhandenen Grün- und Vegetationsstrukturen auf Ebene des Flächennutzungsplans planungsrechtlich gesichert. Die Grünfläche soll zugleich der Entwicklung des Gewässerumfeldes der Kürnach und der Biotopvernetzung dienen. Aufgrund der nördlich und südlich verlaufenden Biotopverbundachsen stellt diese Grünfläche einen Trittstein dar, der eine Vernetzung auch zu dem entlang der B 19 von Norden in Richtung Greinbergknoten verlaufenden regionalen Grünzug bewirken soll.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen nicht möglich. Art und Umfang der tatsächlich betroffenen Vegetationsbestände sowie die erforderlichen Vermeidungs-

Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche und Gemeinbedarfsfläche eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit einer intensiven baulichen Nutzung. Auch eine Nutzung des Areals für öffentliche bzw. gegebenenfalls erneut für bundeseigene Zwecke ist grundsätzlich möglich.

Die tatsächliche ökologische Situation des Plangebietes ist jedoch durch jahrelange fehlende Nutzung geprägt. Die weitgehend ungestörte Entwicklung von Ruderalfluren, Gehölzbeständen und ungenutzten Gebäuden hat zur Ausbildung vielfältiger Lebensraumstrukturen geführt. Diese bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten geeignete Habitatbedingungen. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität und der eingeschränkten Zugänglichkeit weist das ehemalige Kasernengelände insgesamt eine vergleichsweise hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt im innerstädtischen Raum auf.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung der Flächendarstellung zu gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie einer Grünfläche ändern sich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenentwicklung. Während die künftigen Bauflächen grundsätzlich mit einer Inanspruchnahme vorhandener Lebensraumstrukturen verbunden sein können, trägt die Darstellung einer Grünfläche zum Erhalt ökologischer Funktionen und zur Vernetzung von Lebensräumen bei.

Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf die biologische Vielfalt erfolgt erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

B 2.7. Landschaft (Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Der Planungsumgriff der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und umfasst das Gelände einer ehemaligen Kasernenanlage. Das Landschaftsbild ist daher durch die bestehende militärische Bebauung, großflächig versiegelte Bereiche sowie brachgefallene Freiflächen geprägt. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung haben sich auf den ungenutzten Flächen Gehölz- und Sukzessionsbestände entwickelt.

Die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche und Gemeinbedarfsfläche eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit einer intensiven baulichen Nutzung. Auch eine Nutzung des Areals für öffentliche bzw. gegebenenfalls erneut für bundeseigene Zwecke ist grundsätzlich möglich.

Das Kasernenensemble weist aufgrund seiner teilweise historischen Bausubstanz, umrahmt von prägendem Altbaumbestand, eine ortsbildprägende Bedeutung auf. Die denkmalgeschützten Gebäude stellen identitätsstiftende Elemente des Plangebiets dar. Insgesamt ist das Landschafts- bzw. Ortsbild durch die Mischung aus historischer Bebauung, versiegelten Flächen und brachliegenden Grünstrukturen gekennzeichnet.

Das Schutzgut Landschaft hat im Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung der Flächendarstellung wird die bisherige Gemeinbedarfsfläche und gewerbliche Baufläche zugunsten gewerblicher Bauflächen, gemischter Bauflächen und einer Grünfläche neu geordnet. Die Änderung schafft die Grundlage für die Nachnutzung des ehemaligen Kasernenareals.

Gegenüber der bisherigen Darstellung werden durch die zusätzliche Ausweisung einer Grünfläche bestehende Vegetationsbereiche sowie die Aue der Kürnach gesichert.

Die konkrete städtebauliche Gestaltung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht festzustellen.

B 2.8. Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich überwiegend eine Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Zweckbestimmung sowie im westlichen Teilbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht grundsätzlich die Entwicklung öffentlicher Einrichtungen und damit eine intensive bauliche Nutzung des Areals. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die bisherige Darstellung des Planungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich auch eine erneute Nutzung des ehemaligen Kasernenareals durch den Bund für öffentliche Zwecke, insbesondere für Zwecke der Bundeswehr oder des zivilen Bevölkerungsschutzes, ermöglicht hätte.

Aufgrund der fehlenden Nutzung besitzt der Planungsbereich gegenwärtig lediglich eine geringe Bedeutung als Aufenthalts- und Lebensraum für Menschen. Öffentliche Freiraum- oder Erholungsfunktionen bestehen nicht, da das Gelände nicht zugänglich ist. Das Umfeld ist durch gewerbliche Nutzungen und untergeordnet Wohnbebauung (ehemalige Bahnarbeitersiedlung) sowie Verkehrsflächen geprägt und verfügt über eine gute Anbindung an die Innenstadt.

Südlich des Planungsumgriffs der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die Nürnberger Straße sowie eine Bahnstrecke. Nördlich, in einer Entfernung von mindestens 130 m, verläuft die Bundesstraße B8. Daraus ergibt sich eine deutliche Vorbelastung durch Schallimmissionen (siehe Abbildung 10).

Zusammenfassend besteht derzeit eine Diskrepanz zwischen den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und der tatsächlichen Situation eines weitgehend ungenutzten Konversionsstandorts. Für das Schutzgut Menschen weist der Planungsbereich gegenwärtig aufgrund der fehlenden Nutzung und der eingeschränkten Zugänglichkeit eine geringe Bedeutung auf.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche sowie gewerbliche Baufläche künftig überwiegend als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche sowie zu einem kleineren Teil als Grünfläche dargestellt. Gegenüber der bisherigen Darstellung wird damit eine grundlegende Änderung der zulässigen städtebaulichen Entwicklung vorbereitet.

Aufgrund von Lärmquellen verursacht durch Verkehr und Gewerbe in unmittelbarer Nähe sowie der schutzwürdigen Nutzungen angrenzend an den Planungsbereich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Schallimmissionsprognose zur

Ermittlung der Schallimmissionen sowohl von außerhalb als auch durch die Nutzungen des Plangebiets zu erstellen. Im Rahmen der gegenständlichen 116. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz, siehe Anlage 1, erarbeitet.

Durch die gewerblichen Bauflächen an den Rändern der ehemaligen Kaserne werden Pufferbereiche zur gemischt genutzten Baufläche im Plangebiet geschaffen. Für die Tageszeit ist daher von einer weitgehenden schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten gemischten Nutzung mit den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen auszugehen.

Aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit der gemischten Nutzung in der Nacht sind im Bebauungsplan, soweit erforderlich, geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen festzusetzen. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und zugleich Einschränkungen der zulässigen Betriebstätigkeit der bestehenden Gewerbebetriebe vermieden werden.

Für die 116. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit davon auszugehen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein wirksames Schallschutzkonzept entwickelt werden kann und eine schalltechnisch verträgliche Entwicklung des gemischt genutzten Quartiers sichergestellt wird.

Die konkrete Ausgestaltung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit, erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

B 2.9. Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Innerhalb des gegenständlichen Plangebiets befinden sich sechs denkmalgeschützte Gebäude (siehe Abbildung 18) als Einzeldenkmale. Ein denkmalgeschütztes Ensemble liegt nicht vor.

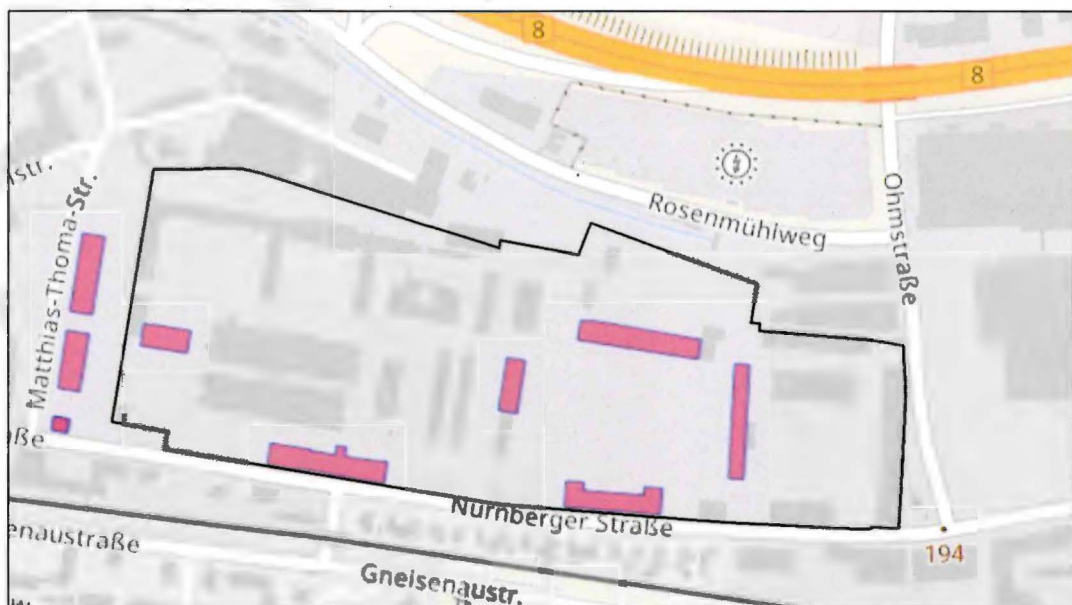


Abbildung 18: Denkmalgeschützte Gebäude (magenta) sowie Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (schwarz) (Quelle: BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>)

Des Weiteren sind in Bezug auf sonstige Sachgüter in dem Areal eine Vielzahl von Leitungen zu erwarten, die jedoch auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine Relevanz haben.

Das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter hat im Plangebiet insgesamt eine hohe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Auf gegenständlicher Ebene der Flächenplanung ergeben sich durch die avisierte Darstellung von gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und einer Grünfläche gegenüber der bisherigen in Bezug auf Kultur- und Sachgüter keine negativen Auswirkungen. Denkmalensembles, die gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich im Flächennutzungsplan zu übernehmen sind, liegen nicht vor. Auch sonstige Sachgüter, wie z.B. Leitungen, Telekommunikationsanlagen und Richtfunktrassen, sind für die Flächennutzungsplanung unerheblich.

Eine Verschlechterung auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch gegenständliche 116. Änderung des Flächennutzungsplans auszuschließen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die vorhandenen Einzeldenkmäler behandelt. Die sechs denkmalgeschützten Gebäude werden erhalten und in die künftige Entwicklung integriert.

B 2.10. Wechselwirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige funktionale Wechselwirkungen. Für die Bewertung der bestehenden Situation ist dabei die bisherige Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans zugrunde zu legen. Diese sieht für den Planungsbereich überwiegend eine Gemeinbedarfsfläche sowie gewerbliche Bauflächen vor. Die tatsächliche Bestandssituation mit teilweise unversiegelten Flächen, Ruderal- und Gehölzbeständen ist davon unabhängig zu betrachten.

Aus der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich grundsätzlich Entwicklungsmöglichkeiten für eine bauliche bzw. nutzungsbezogene Inanspruchnahme der Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen. Damit sind insbesondere Wechselwirkungen zwischen Boden, Pflanzen und Klima verbunden, da eine bauliche Nutzung grundsätzlich mit einer weiteren Versiegelung und einer entsprechenden Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, Vegetationsstrukturen und klimatischen Ausgleichsfunktionen verbunden sein kann. Die Darstellung als Baufläche schafft zudem grundsätzlich die Voraussetzung für Nutzungen, die zu einer Veränderung der örtlichen Luft- und Klimaverhältnisse sowie der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität beitragen können.

Die Wechselwirkungen zwischen Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt werden durch die vorhandenen Vegetations- und Gehölzstrukturen bestimmt. Diese können unabhängig von der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan Lebensraumfunktionen übernehmen. Die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfs- bzw. gewerbliche Baufläche eröffnet jedoch grundsätzlich die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung, wodurch sich bei entsprechender Umsetzung Veränderungen der vorhandenen Vegetations- und Habitatstrukturen ergeben können.

Zwischen Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen insbesondere hinsichtlich der Versickerung und des Oberflächenabflusses. Die bereits vorhandene bauliche Prägung und Versiegelung des ehemaligen Kasernenstandortes schränken die natürlichen Boden- und Wasserfunktionen bereits ein. Eine weitere bauliche Entwicklung auf den bisher dargestellten Bauflächen könnte diese Funktionen grundsätzlich weiter beeinflussen.

Die Wechselwirkungen zwischen Klima, Luft und Mensch ergeben sich insbesondere aus der bestehenden baulichen Prägung des Standorts sowie den vorhandenen Freiflächen und Vegetationsstrukturen. Bauflächen können grundsätzlich eine bauliche Verdichtung und damit Veränderungen der lokalen klimatischen Bedingungen ermöglichen. Gleichzeitig können vorhandene unversiegelte und begrünte Bereiche klimatisch ausgleichende Funktionen übernehmen.

Auch zwischen Boden und Mensch bestehen Wechselwirkungen. Die Vornutzung als Kasernenstandort und die damit verbundene bauliche und nutzungsbedingte Prägung können die Bodenfunktionen und die Qualität der Flächen für eine zukünftige Nutzung beeinflussen.

Die ehemalige Kasernennutzung hat den Standort nachhaltig geprägt. Der hohe Versiegelungsgrad beeinträchtigt die natürlichen Boden- und Wasserfunktionen, während die Aufgabe der militärischen Nutzung und die geringe Störungsintensität die Entwicklung ökologisch wertvoller Habitatstrukturen ermöglicht haben. Die denkmalgeschützten Gebäude prägen das Ortsbild und stellen zugleich potenzielle Lebensräume für gebäudebewohnende Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vögel, dar.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung von Gemeinbedarfsfläche und gewerblicher Baufläche zugunsten einer differenzierteren Darstellung als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche angepasst.

Hinsichtlich der Wechselwirkung Boden – Pflanzen – Klima verändert sich damit der planungsrechtliche Rahmen gegenüber der bisherigen Darstellung. Die Darstellung einer Grünfläche kann grundsätzlich zur Sicherung unversiegelter und begrünter Bereiche beitragen und damit positive Wechselwirkungen zwischen Bodenfunktionen, Vegetationsentwicklung und klimatischer Ausgleichsfunktion ermöglichen. Gleichzeitig verbleiben durch die Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen Entwicklungsmöglichkeiten für eine bauliche Nutzung, mit denen grundsätzlich Beeinträchtigungen dieser Funktionen verbunden sein können.

Die Wechselwirkungen zwischen Pflanzen – Tieren – biologischer Vielfalt können durch die zusätzliche Darstellung einer Grünfläche grundsätzlich unterstützt werden, da hierdurch Flächen mit Freiraum- und Vegetationsfunktionen auf Ebene des Flächennutzungsplans gesichert werden können. In den weiterhin als Bauflächen dargestellten Bereichen können sich dagegen bei einer späteren baulichen Entwicklung Veränderungen vorhandener Vegetations- und Habitatstrukturen ergeben. Die konkrete Ausgestaltung dieser Auswirkungen ist von der späteren Flächennutzung abhängig.

Für die Wechselwirkung Boden – Wasser ist durch die zusätzliche Grünflächendarstellung grundsätzlich eine Sicherung von Bereichen möglich, in denen Bodenfunktionen und Versickerungsmöglichkeiten erhalten werden können. Gleichzeitig bleiben mit der Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen grundsätzlich Möglichkeiten für eine bauliche Inanspruchnahme bestehen. Gegenüber der bisherigen Darstellung ist somit insgesamt eine differenziertere Steuerung der möglichen Flächenentwicklung gegeben.

Die Wechselwirkung Klima – Luft – Mensch wird durch die differenzierte Darstellung von Bau- und Grünflächen beeinflusst. Die Grünflächendarstellung kann zur Erhaltung von Freiflächen und deren klimatischen Ausgleichsfunktionen beitragen. Die weiterhin vorgesehenen gewerblichen und gemischten Bauflächen können dagegen grundsätzlich eine bauliche Entwicklung und damit Veränderungen der lokalen klimatischen und lufthygienischen Situation ermöglichen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können diese Auswirkungen jedoch nur grundsätzlich betrachtet werden.

Auch hinsichtlich der Wechselwirkung Boden – Mensch führt die Planung zu einer differenzierteren Darstellung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten. Die zusätzliche Grünflächendarstellung kann zur Sicherung von Freiraumfunktionen beitragen, während die Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen weiterhin eine bauliche Nutzung ermöglicht. Konkrete Auswirkungen auf Bodenfunktionen und die menschliche Nutzung sind von der späteren Umsetzung abhängig und können auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abschließend bestimmt werden.

Insgesamt führt die geplante 116. Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber den bisherigen Darstellungen zu einer differenzierteren räumlichen Zuordnung von Bau- und Freiflächen. Die Darstellung einer Grünfläche eröffnet dabei grundsätzlich Möglichkeiten zur Sicherung von Freiraum-, Vegetations- und klimatischen Ausgleichsfunktionen. Gleichzeitig bleiben durch die Darstellung gewerblicher und gemischter Bauflächen Entwicklungsmöglichkeiten für bauliche Nutzungen bestehen. Erhebliche zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die konkrete Ausgestaltung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hängt von der späteren Umsetzung der Planung ab und kann auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abschließend beurteilt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine zusätzlichen erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten, die über die bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

B 2.11. Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

B 2.11.1. Nutzung erneuerbarer Energien/ Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf Ebene des Flächennutzungsplans liegen keine konkreten Angaben zur zukünftigen Energieversorgung oder zum Einsatz erneuerbarer Energien vor. Die vorliegende 116. Änderung des Flächennutzungsplans trifft hierzu keine weitergehenden Festlegungen. Die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Energienutzung sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

B 2.11.2. Vermeidung von Emissionen/ Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

Vermeidung von Emissionen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans liegen keine konkreten Angaben zu den künftig zu erwartenden Emissionen vor. Die Art und das Maß der späteren Nutzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Die Anforderungen des Immissionsschutzes sowie Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Emissionen sind daher im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Konkrete Angaben zum künftig anfallenden Abfall- und Abwasseraufkommen liegen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vor. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen sowie die schadlose Ableitung bzw. Bewirtschaftung von Abwässern und Niederschlagswasser sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Anforderungen richten sich nach der konkreten Nutzung und den hierfür erforderlichen technischen und rechtlichen Vorgaben.

B 2.12. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nach Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB ist auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen einzugehen.

Im Stadtbezirk Grombühl bestehen bzw. befinden sich weitere städtebauliche Planungen, deren räumlicher Schwerpunkt jedoch außerhalb des Planungsbereichs liegt.

Aufgrund der fehlenden räumlichen Überschneidung mit anderen bekannten Vorhaben sind derzeit keine relevanten kumulativen Wirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Fläche, Boden, Klima, Luft, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft, Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter erkennbar, die über die im vorliegenden Umweltbericht bereits beschriebenen Auswirkungen der gegenständlichen 116. Änderung des Flächennutzungsplans hinausgehen.

B 2.13. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplante Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals ist sowohl hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf das lokale Klima als auch hinsichtlich ihrer Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zu betrachten. Dabei sind insbesondere die für den Stadtbereich Würzburg relevanten Klimafolgen Hitze und Überwärmung, Trockenheit, Starkregen und Überflutung sowie Veränderungen des Niederschlags- und Wasserhaushalts von Bedeutung. Die Klimaanpassungsstrategie der Stadt Würzburg identifiziert insbesondere längere Hitzeperioden, Trockenheit und Starkregen als relevante lokale Klimafolgen und hebt die Bedeutung einer klimaangepassten Stadtentwicklung hervor.

Der Planungsbereich befindet sich bereits heute innerhalb eines stark anthropogen überprägten und teilweise erheblich versiegelten Siedlungsbereichs. Nach der Klimafunktionskartierung liegt das Plangebiet in einem Bereich mit moderater Überwärmung bzw. Überwärmungspotenzial und zugleich innerhalb einer Luftleitbahn mit hoher Bedeutung. Die übergeordnete Durchlüftungs- und Kaltluftfunktion ist daher bei der weiteren Entwicklung des Areals zu berücksichtigen.

Mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche bzw. gewerbliche Baufläche überwiegend in gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie im Nordosten in eine Grünfläche geändert. Die bisherige Darstellung hätte grundsätzlich bereits eine bauliche Entwicklung des Standorts ermöglicht. Die Änderung des Flächennutzungsplans führt daher nicht erstmals zu einer Möglichkeit einer baulichen Inanspruchnahme. Durch die konkrete städtebauliche Neuordnung können sich jedoch Veränderungen der Bebauungsstruktur, des Versiegelungsgrades, der Verschattung und der lokalen Luftströmungen ergeben.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene bauliche Verdichtung können sich insbesondere lokale Aufheizungseffekte verstärken. Gleichzeitig kann eine zunehmende bauliche Dichte die Durchlüftung und nächtliche Abkühlung lokal beeinflussen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen moderaten Überwärmung und der Lage innerhalb einer übergeordneten Luftleitbahn relevant.

Demgegenüber sieht die Planung die Darstellung einer Grünfläche im Nordosten vor. Die Grünfläche kann als klimatisch wirksamer Freiraum fungieren und zur Sicherung von Luftaustausch- und Abkühlungsfunktionen beitragen. Der Erhalt bzw. die Entwicklung klimatisch wirksamer Grün- und Freiflächen sowie von Luftaustauschbahnen entspricht auch den in Bayern empfohlenen Maßnahmen zur Klimaanpassung.

Hinsichtlich der Anfälligkeit gegenüber Starkregen ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsbereich potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem bis starkem Abfluss befinden. Zudem liegt ein kleiner Teil des Plangebiets innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Kürnach. Eine zunehmende Häufigkeit bzw. Intensität von Starkregenereignissen kann daher zu erhöhten Oberflächenabflüssen und Überflutungsrisiken führen.

Auch gegenüber Trockenheit und zunehmenden sommerlichen Hitzeperioden besteht eine gewisse Anfälligkeit. Dies betrifft insbesondere die Vegetation und neu anzulegende Grünstrukturen sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Bei der weiteren Planung sind daher standortgerechte und trockenheitsverträgliche Gehölze, ausreichende Baumstandorte und geeignete Bewässerungs- bzw. Wasserrückhaltekonzepte zu berücksichtigen.

Zusammenfassend weist das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb eines bereits überwärmungsgefährdeten, teilweise stark versiegelten Siedlungsbereichs sowie aufgrund der vorhandenen Starkregen- und Luftaustauschfunktionen eine erhöhte Sensibilität gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Die konkrete Ausgestaltung der klimaangepassten Bebauung und Freiräume ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern und weiter zu konkretisieren.

B 2.14. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

B 2.14.1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verminderung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Fläche zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Mit der vorliegenden Planung wird eine bereits baulich geprägte bzw. ehemals militärisch genutzte Fläche einer Nachnutzung zugeführt. Die geplante Entwicklung entspricht damit grundsätzlich dem Ziel der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung vorhandener Siedlungsflächen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich wird vermieden. Zugleich können vorhandene Erschließungs- und Infrastrukturansätze für die weitere Entwicklung genutzt werden.

Die Planung trägt damit grundsätzlich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die tatsächliche Flächeninanspruchnahme und der Umfang der Versiegelung werden auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und sind dort entsprechend zu begrenzen.

B 2.14.2. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff. BNatSchG bzw. Art. 8 Bay-NatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich auf die tatsächliche Veränderung von Natur und Landschaft und die damit verbundenen Beeinträchtigungen ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit ausgerichtet. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist dabei zu berücksichtigen, dass dieser lediglich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen darstellt und noch keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft festsetzt. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird die Methodik aus dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft-Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) angewendet.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungszustands ist in Kap. B 4.1 ausgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden 116. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Wesentlichen die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche sowie die im Westen bereits dargestellte gewerbliche Baufläche einer künftig vorgesehenen Darstellung überwiegend als gewerbliche Baufläche, ergänzt um gemischte Bauflächen und eine Grünfläche im Nordosten, gegenübergestellt. Die bisherige Darstellung eröffnet bereits grundsätzlich eine bauliche Entwicklung und damit auch die Möglichkeit einer Inanspruchnahme und Veränderung von Natur und Landschaft. Gleichzeitig wird durch die Darstellung einer Grünfläche im Nordosten ein Bereich einer nicht baulichen bzw. freiraumbezogenen Nutzung zugeführt.

Aus der Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan lässt sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung daher kein konkreter Eingriff in Natur und Landschaft und folglich auch kein belastbar zu ermittelnder Kompensationsbedarf ableiten. Eine quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist auf dieser Planungsebene aufgrund der fehlenden Konkretisierung der tatsächlichen baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der konkreten Freiraumgestaltung nicht möglich.

Für die naturschutzfachliche Einordnung der Flächen wird daher die bestehende bzw. bisher planungsrechtlich mögliche Nutzungssituation als Ausgangslage betrachtet. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch die frühere militärische Nutzung bereits baulich und funktional überprägt ist. Die vorhandenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen werden unter Berücksichtigung ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung entsprechend den Kategorien geringe, mittlere und hohe Bedeutung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bewertet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind die tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen zu erfassen und hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung zu bewerten. Auf dieser Grundlage sind die zu erwartenden Eingriffe zu ermitteln, Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auszuschöpfen und der gegebenenfalls verbleibende Kompensationsbedarf nach den einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorgaben zu bestimmen. Die ggfs. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu konkretisieren und rechtlich zu sichern.

B 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die bisherige Darstellung des Planungsgebietes als gewerbliche Baufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan bestehen. Dies würde grundsätzlich auch

eine erneute Nutzung des Kasernenareals durch den Bund für Zwecke der Bundeswehr bzw. des zivilen Bevölkerungsschutzes ermöglichen. Eine entsprechende bauliche Nutzung wäre aufgrund der besonderen Zweckbestimmung des Bundes gegebenenfalls in einem besonderen Verfahren nach § 37 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Die derzeit brachliegende ehemalige Kasernenanlage würde voraussichtlich weiterhin keiner geordneten Nachnutzung zugeführt. Die vorhandenen Gebäude und Freiflächen würden überwiegend in ihrem aktuellen Zustand verbleiben, sodass die fortschreitende Sukzession auf den ungenutzten Flächen sowie die Entwicklung der bestehenden Gehölz- und Ruderalbestände zunächst anhalten würden. Weiterhin besteht langfristig das Risiko eines weiteren Substanzverlustes der ungenutzten Gebäude und einer zunehmenden Funktionslosigkeit des Areals.

Die mit der Planung verfolgten Ziele der Revitalisierung der innerstädtischen Konversionsfläche, der Schaffung neuer gewerblicher und gemischter Bauflächen sowie der Sicherung einer Grünfläche würden nicht umgesetzt. Das Nutzungskonzept für die Nachnutzung der Faulenbergkaserne wurde jedoch vom Stadtrat am 20.10.2022 beschlossen (siehe Kapitel B 5.).

Insgesamt würde die Nullvariante zwar die bestehenden Lebensraumstrukturen zunächst erhalten, gleichzeitig jedoch die Möglichkeit ungenutzt lassen, eine bereits erschlossene innerstädtische Konversionsfläche nachhaltig zu entwickeln und den Flächenruck auf bislang unbebaute Standorte im Außenbereich zu verringern.

B 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können insbesondere durch die räumliche und funktionale Zuordnung der vorgesehenen Nutzungen sowie durch die Darstellung von Grünflächen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen berücksichtigt werden. Die geplante 116. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt entsprechende umweltfachliche Belange bereits durch die differenzierte Darstellung von gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Grünflächen.

Darüber hinaus ergeben sich aus der Umweltprüfung Maßnahmen und Anforderungen, die im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind. Die nachfolgend genannten Maßnahmen stellen insoweit den auf Ebene des Flächennutzungsplans erkennbaren Handlungsrahmen dar und ersetzen nicht die erforderliche Konkretisierung im Bebauungsplanverfahren.

Maßnahmen auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung

Boden und Fläche

- Die geplante Änderung berücksichtigt die bereits bestehende bauliche und nutzungsbedingte Prägung des ehemaligen Kasernenstandortes. Die Entwicklung erfolgt damit innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereichs.
- Die bekannten Altlasten bzw. Bodenbelastungen werden im Flächennutzungsplan im Rahmen seiner Hinweis- und Warnfunktion entsprechend dargestellt.
- Die Darstellung der Grünfläche trägt dazu bei, einen Teilbereich von einer baulichen Entwicklung freizuhalten und dort vorhandene Bodenfunktionen zu sichern.

Klima / Luft

- Die Darstellung der nördlichen Grünfläche sichert Freiflächen, die grundsätzlich klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen können.

Wasser

- Die nördliche Grünfläche entlang der Kürnachaue trägt zur Freihaltung des Gewässerumfeldes und zur Sicherung von Flächen mit Retentions- und Versickerungsfunktionen bei.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Die Darstellung einer Grünfläche im nördlichen Planungsbereich sichert einen zusammenhängenden Freiraumbereich und trägt zum Erhalt vorhandener Vegetations- und Habitatstrukturen bei.
- Die Grünfläche ermöglicht zudem die Entwicklung ökologisch wertvoller Lebensraumstrukturen

Landschaft

- Die Darstellung der Grünfläche entlang der Kürnachaue trägt zur Sicherung einer zusammenhängenden Freiraumstruktur bei und berücksichtigt die Bedeutung des Gewässerraums für das Orts- und Landschaftsbild.
- Aufgrund der nördlich und südlich verlaufenden Biotopverbundachsen stellt die Darstellung der Grünfläche einen Trittstein dar, der eine Vernetzung auch zu dem entlang der B 19 von Norden in Richtung Greinbergknoten verlaufenden regionalen Grünzug bewirken soll.
- Die räumliche Differenzierung der gewerblichen, gemischten und grüingeprägten Bereiche trägt auf Ebene des Flächennutzungsplans zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des ehemals militärisch genutzten Areals bei.

Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit

- Die Anordnung der gemischten Baufläche berücksichtigt die immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen des Standortes. Die Fläche wird nicht unmittelbar an die im Osten angrenzenden gewerblichen Nutzungen bzw. an die Nürnberger Straße herangeführt, sondern räumlich so angeordnet, dass eine grundsätzlich verträgliche Zuordnung von gemischten und gewerblichen Nutzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unterstützt wird.
- Durch die differenzierte Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen werden unterschiedliche Nutzungsansprüche auf Ebene des Flächennutzungsplans räumlich gegliedert.
- Die im nördlichen Bereich dargestellte Grünfläche trägt zur Sicherung von Freiraum- und Aufenthaltsfunktionen bei und schafft zugleich einen räumlichen Puffer zwischen den baulich genutzten Bereichen und der Kürnachaue.

Maßnahmen / Anforderungen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung

Aus den auf Ebene des Flächennutzungsplans erkennbaren Umweltbelangen ergeben sich für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung insbesondere folgende Anforderungen:

Boden und Fläche

- Die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Altlasten- und Bodenbelastungsbereiche sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und hinsichtlich ihrer konkreten Betroffenheit und Gefährdungssituation zu prüfen.
- Soweit für die geplanten Nutzungen erforderlich, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Boden- und Altlastenuntersuchungen sowie gegebenenfalls erforderliche Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen vorzusehen.
- Die zusätzliche Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Klima / Luft

- Begrenzung zusätzlicher klimatischer Belastungen, insbesondere durch einen angemessenen Anteil begrünter und unversiegelter Flächen sowie durch Baumpflanzungen.
- Beachtung der das Plangebiet durchströmenden Luftleitbahn bei der Situierung von Baukörpern, um die Durchlüftungswirkung aufrechtzuerhalten.

Wasser

- Die Lage des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die wasserrechtlichen Anforderungen sind entsprechend in der konkreten Planung zu beachten.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Möglichkeiten zur Rückhaltung, Versickerung und schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser zu prüfen.
- Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Körnach sowie auf Grund- und Oberflächenwasser sind insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Boden- und Altlastensituation zu beachten.
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erstellung eines Grünordnungsplans zur Sicherung und Entwicklung ökologisch wertvoller Grünstrukturen sowie zur Festlegung von Maßnahmen zur Durchgrünung, Klimaanpassung und Förderung der biologischen Vielfalt, z.B.:
 - Erhalt und möglichst weitgehende Integration wertvoller Gehölz- und Grünstrukturen in die weitere Planung.
 - Entwicklung eines durchgrüntes Quartiers mit Bäumen, Grünflächen und weiteren Vegetationsstrukturen.
 - Begrünung von Gebäuden durch extensive Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen.
- Die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der konkreten Planung zu prüfen und erforderlichenfalls durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
- Soweit Eingriffe in bestehende Habitatstrukturen unvermeidbar sind, sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

- Rechtzeitige Herstellung geeigneter Ersatzlebensräume für geschützte Arten sowie gegebenenfalls Durchführung notwendiger Umsiedlungsmaßnahmen.
- Maßnahmen zur Durchgrünung des Quartiers und zur Förderung der biologischen Vielfalt sind zu prüfen.

Landschaft

- Die konkrete Gestaltung der Bauflächen, Freiräume und Erschließungsanlagen ist so zu entwickeln, dass eine angemessene städtebauliche und landschaftliche Einbindung des Plangebiets erreicht wird.

Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit

- Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind entsprechend der konkreten Nutzungen zu prüfen und erforderlichenfalls durch geeignete Festsetzungen zu berücksichtigen.
- Insbesondere für die gemischte Baufläche sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Soweit erforderlich, sind auf Grundlage schalltechnischer Untersuchungen geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festzulegen.
- Sicherung und Entwicklung qualitätsvoller Grün- und Freiflächen zur Erhöhung der Aufenthalts- und Erholungsqualität.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Die denkmalrechtlichen Belange sowie die ortsbildprägende Bedeutung der historischen Gebäude sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.
- Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sonstige technische Infrastruktur sind im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

B 4.1. Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Grundsätzlich gilt ein Vermeidungsgebot, weshalb jede Planung dahingehend zu prüfen ist, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Auf Grundlage der vorläufigen, überschlägigen Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2026 durch das Büro FABION kann jedoch bereits eine grobe Bewertung der Ausgangssituation vorgenommen werden. Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) weisen eine geringe bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf (siehe Abbildung 19).



Abbildung 19: Bedeutung der BNT (FABION, 2026) sowie Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg (schwarz) (Quelle: Stadt Würzburg)

Dem gegenüber stehen die geplanten Darstellungen des Planungsbereichs. Da die Ausgestaltung der Bauflächen sowie die zukünftige Grundflächenzahl (GRZ) nicht bekannt sind, wird vorliegend der worst-case-Fall berechnet. Für die gewerbliche Baufläche wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 und für die gemischte Baufläche von 0,6 angenommen. Bei BNT mit hoher Bedeutung wird der Beeinträchtigungsfaktor gemäß dem Leitfaden auf 1 gesetzt. Gemäß der nachfolgenden Tabelle ergibt sich durch die 116. Änderung des Flächennutzungsplans ein überschlägig berechneter Ausgleichsbedarf i.H.v. 259.904 Wertpunkten.

Bewertung BNT	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gewerbliche Baufläche				
ohne	52.567	0	0,8	0
gering	2.595	3	0,8	6.228
mittel	24.165	8	0,8	154.656
hoch	325	12	1	3.900
hoch	3.725	13	1	48.425
	83.377			213.209
gemischte Baufläche				
ohne	15.254	0	0,6	0
gering	3.513	3	0,6	6.323
mittel	6.932	8	0,6	33.274

hoch	546	13	1	7.098
	26.245			46.695
Grünfläche				
ohne	2.572	0	0	0
gering	1.758	3	0	0
mittel	6.628	8	0	0
	10.958			0
SUMME	120.580			259.904

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl den naturschutzfachlichen Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft als auch gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen für betroffene Tierarten. Gemäß der überschlägigen Berechnung in Kapitel B 2.14.2 ergibt sich durch die 116. Änderung des Flächennutzungsplans ein Ausgleichsbedarf i.H.v. 259.904 Wertpunkten.

Art, Umfang und konkrete Verortung der erforderlichen Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen können auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abschließend bestimmt werden. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs, insbesondere der auszugleichenden Biotopwertpunkte, sowie die Festlegung geeigneter Maßnahmen erfolgen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Bereiche mit hoher bzw. mittlerer Wertigkeit sind bei der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen. Die geplante Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen kann insbesondere in diesen Bereichen zu einer Inanspruchnahme wertvoller Lebensraumstrukturen und damit zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Demgegenüber trägt die geplante Grünflächendarstellung zur Vermeidung bzw. Minderung möglicher Eingriffe bei.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind die tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen zu erfassen und hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung zu bewerten. Auf dieser Grundlage sind die zu erwartenden Eingriffe zu ermitteln, Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auszuschöpfen und der gegebenenfalls verbleibende Kompensationsbedarf nach den einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorgaben zu bestimmen. Die ggfs. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu konkretisieren und rechtlich zu sichern.

B 4.2. Europäischer und nationaler Artenschutz

Im Rahmen der gegenständlichen 116. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine „Potentialabschätzung Artenschutz im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung“, siehe Anlage 3, durchgeführt. Demnach ist es möglich, dass im Planungsgebiet verschiedene Tierarten vorkommen.

Sofern europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche europäische Vogelarten nach Art.1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL)) betroffen sein könnten, ist nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Diese wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erarbeitet und anschließend ein Fachgutachten erstellt. Durch die fachlich fundierte Erstellung der saP wird sichergestellt, dass der Artenschutz in der Planung und Umsetzung von Vorhaben berücksichtigt wird. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen (Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot) bei der Umsetzung von Bauprojekten zu vermeiden, werden

aufgrund dieser fundierten Untersuchungen Maßnahmen zum Schutz von Tier und Pflanzenarten festgelegt.

Sollten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG festgestellt werden, die nicht durch geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden können, ist gegebenenfalls ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Dies betrifft insbesondere mögliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelschutzrichtlinie. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme sowie gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind im verbindlichen Bauleitverfahren auf Grundlage der Ergebnisse der faunistischen Erhebungen und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu prüfen.

B 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 116. Änderung des Flächennutzungsplans wurden unterschiedliche Entwicklungs- und Umsetzungsmodelle für die Nachnutzung der ehemaligen Faulenbergkaserne betrachtet. Grundlage hierfür war die vom Stadtrat am 20.10.2022 beschlossene Prüfung verschiedener Entwicklungsmodelle (Vorlage Nr. 04/6100-4987/2022).

Ausgangspunkt der Planung war zunächst das Ziel einer ausschließlich gewerblichen Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der weiteren Entwicklung des Standorts wurde anschließend auch eine Variante mit einer gewerblichen Nutzung und anteiliger Wohnnutzung betrachtet. Diese Überlegung berücksichtigt insbesondere den erheblichen Druck auf dem Wohnungsmarkt, den bestehenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowie das städtebauliche Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“.

Im Rahmen der Variantenprüfung wurden damit insbesondere folgende Entwicklungsmodelle betrachtet:

Variante A: Ausschließlich gewerbliche Nutzung

Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes als gewerblich geprägter Standort entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung. Diese Variante ermöglicht eine Stärkung des bestehenden Gewerbestandes und die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen.

Variante B: Gewerbliche Nutzung mit anteiliger Wohnnutzung

Kombination gewerblicher Nutzungen mit einem Anteil an Wohnnutzungen. Durch die Mischung unterschiedlicher Nutzungen können zusätzliche Wohn- und Arbeitsangebote innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsbereichs geschaffen und das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ unterstützt werden.

Die Prüfung der Entwicklungsmodelle erfolgte vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Plangebiet um eine bereits im Siedlungszusammenhang gelegene Konversionsfläche handelt. Die Nachnutzung der ehemaligen Faulenbergkaserne stellt eine wesentliche innerstädtische Entwicklungsreserve dar und ermöglicht die Mobilisierung bereits baulich und infrastrukturell vorgeprägter Flächen. Eine grundsätzliche Verlagerung der Entwicklung auf einen anderen Standort außerhalb des Planungsbereichs stellt daher keine gleichwertige Alternative zur Nachnutzung der vorhandenen Konversionsfläche dar und wurde im Rahmen der vorliegenden 116. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiterverfolgt.

Die weitere planerische Konkretisierung führt zu einer differenzierten Darstellung von gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und einer Grünfläche. Dabei wird dem ursprünglich verfolgten gewerblichen Entwicklungsziel Rechnung getragen, gleichzeitig aber eine anteilige gemischte Nutzung ermöglicht. Die gemischte Baufläche berücksichtigt insbesondere die Möglichkeit, neben gewerblichen Nutzungen auch schutzbedürftige Nutzungen in einem hierfür geeigneten Bereich des Plangebiets anzuordnen. Die räumliche Zuordnung trägt dabei den unterschiedlichen Nutzungs- und Immissionsanforderungen innerhalb des Standortes Rechnung.

Neben den unterschiedlichen Nutzungsmodellen wurden auch die Freiraumbelange berücksichtigt. Insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen im nördlichen Bereich und ihre Bedeutung im Zusammenhang mit der Kürnachau sprechen für die Darstellung einer eigenständigen Grünfläche. Dadurch werden Freiraumfunktionen und die Bedeutung des Bereichs für Natur und Landschaft bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Die gewählte Planung stellt damit eine Weiterentwicklung der zunächst vorgesehenen rein gewerblichen Entwicklung dar. Sie verbindet die städtebauliche Zielsetzung zur Nachnutzung und Entwicklung der Konversionsfläche mit der Möglichkeit einer vertraglichen Mischung von gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie der Sicherung eines freiraumbezogenen Bereichs im Norden des Planungsbereichs.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, der bestehenden Standortbedingungen sowie der Belange von Natur, Landschaft und Freiraumentwicklung ist die gewählte Variante gegenüber einer ausschließlich gewerblichen Entwicklung geeignet, die unterschiedlichen Anforderungen an die zukünftige Entwicklung des Standorts besser miteinander zu verbinden. Eine grundsätzlich andere Flächenkonzeption innerhalb des Planungsbereichs, die bei gleichzeitiger Erreichung der städtebaulichen Ziele zu einer insgesamt günstigeren städtebaulichen und umweltbezogenen Gesamtentwicklung führen würde, ist nicht erkennbar.

B 6. Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die herangezogenen Unterlagen und verwendeten Methoden waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

B 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Eine Überwachung der Umweltauswirkungen der 116. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da dieser als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist.

B 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Würzburg beabsichtigt mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtbezirk Grombühl, Flächen für eine gewerbliche und gemischte Nutzung zu schaffen sowie eine Grünfläche entlang der Aue des Gewässers Kürnach zu sichern. Der gegenständliche Planungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 12 ha und liegt zwischen der Kürnach im Norden, der Ohmstraße im Osten, der Nürnberger Straße im Süden sowie den westlich angrenzenden Gewerbeflächen. Dabei handelt es sich um das ehemalige Gelände der Faulenbergkaserne, das nach Aufgabe der militärischen

Nutzung einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Derzeit ist im Planungsbereich eine gewerbliche Baufläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Zweckbestimmung dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich derzeit planungsrechtlich als Außenbereichsinsel im Innenbereich, da die Fläche der kommunalen Planungshoheit durch Bundesbedarfe bis dato entzogen war. Durch die geplante städtebauliche Entwicklung werden bereits in Anspruch genommene, vormals militärisch genutzte und erschlossene Flächen wieder nutzbar gemacht. Die Planung folgt damit dem Grundsatz der Innenentwicklung und trägt dazu bei, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren. Gleichzeitig sollen durch die Entwicklung gemischter Bauflächen zusätzliche Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten geschaffen und die städtebauliche Situation des bislang weitgehend ungenutzten Areals verbessert werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Klima, Luft, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter untersucht.

Da der Planungsbereich bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche bzw. teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs befindet, führt die Planung nicht zu einer erstmaligen Inanspruchnahme bislang siedlungsferner Freiflächen. Der mit der Planung vorbereitete Flächenverbrauch ist daher im Wesentlichen als Nachnutzung einer bereits baulich und siedlungsstrukturell vorgeprägten Fläche zu bewerten.

Der Boden innerhalb des Planungsgebiets ist durch die ehemalige militärische Nutzung sowie einen hohen Anteil versiegelter Flächen bereits stark anthropogen überprägt. Zudem bestehen in Teilbereichen Boden-, Bodenluft- und Grundwasserbelastungen aus der früheren Nutzung. Diese stellen unter den derzeitigen Bedingungen überwiegend keine unmittelbare Gefährdung dar, müssen jedoch bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund berücksichtigt werden. Die Nachnutzung der innerstädtischen Konversionsfläche trägt insgesamt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich. Aufgrund der gebotenen Hinweis- und Warnfunktion des Flächennutzungsplans sind vier Kontaminationsflächen (KF18, 24, 65 und 71) in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich belastet sind, dargestellt. Diese vorhandenen Altlasten und Auffüllungen sind bei der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen und zu behandeln.

Hinsichtlich des Schutzguts Klima befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit moderater Überwärmung und Überwärmungspotenzial, besitzt jedoch aufgrund seiner Lage innerhalb einer Luftleitbahn eine Bedeutung für den innerstädtischen Luftaustausch. Die Sicherung der Grünfläche entlang der Kürnachaue stellt gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan eine Verbesserung dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen durch eine entsprechende Situierung der geplanten Gebäude sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung negative Auswirkungen reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der übergeordneten klimatischen Funktionen sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft können sich durch die geplante Entwicklung eines gemischt genutzten und gewerblich geprägten Quartiers zusätzliche verkehrs- und nutzungsbedingte Luftschadstoffemissionen ergeben. Aufgrund der derzeit unauffälligen lufthygienischen Ausgangssituation und der auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht konkretisierten Nutzungs- und Verkehrsdaten ist eine abschließende quantitative Bewertung der Immissionsentwicklung nicht möglich.

Für das Schutzgut Wasser sind insbesondere die Lage des nördlich situierten vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Kürnach sowie die vorhandenen Grundwasserbelastungen relevant. Durch die Darstellung einer Grünfläche im nördlichen Bereich werden die Belange des Hochwasserschutzes und der Retentionsfunktion bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird ein Konzept zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers entwickelt.

Das ehemalige Kasernengelände weist aufgrund der langjährigen Nutzungsaufgabe und der daraus entstandenen Ruderal- und Gehölzstrukturen eine vergleichsweise hohe Bedeutung für Tiere sowie eine mittlere Bedeutung für Pflanzen auf. Insbesondere bestehen Habitatpotenziale für Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Durch die geplante Bebauung können Lebensräume sowie vorhandene Vegetationsstrukturen verloren gehen oder beeinträchtigt werden. Gleichzeitig wird der nördliche Planungsbereich als Grünfläche gesichert und soll langfristig als ökologisch wertvoller Freiraum entwickelt werden. Die Betroffenheit naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange sowie erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die historische Kasernenbebauung, versiegelte Flächen sowie die zwischenzeitlich entstandenen Grün- und Sukzessionsbereiche geprägt. Die geplante Entwicklung ermöglicht eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Areals. Durch die geplante Sicherung der Kürnachaue aufgrund der Darstellung einer Grünfläche sind in Bezug auf die Flächenplanung Verbesserungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, besitzt das derzeit weitgehend ungenutzte Kasernengelände aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit und der eingeschränkten Aufenthaltsfunktion aktuell eine geringe Bedeutung. Durch die geplante Quartiersentwicklung entstehen neue Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie öffentliche Freiräume. Gleichzeitig sind aufgrund der angrenzenden Verkehrswege und der geplanten gewerblichen Nutzungen die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere der Schallimmissionen, in der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu prüfen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

In Bezug auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans keine negativen Auswirkungen. Nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmende Denkmalensembles liegen nicht vor. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die vorhandenen Einzeldenkmäler nachrichtlich übernommen. Diese bleiben nach aktuellem Planungsstand erhalten und werden in die Quartiersentwicklung eingebunden. Weitere technische Infrastrukturen und Leitungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Zusammenfassend führt die 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg zu einer städtebaulichen Neuordnung eines bereits vorgeprägten innerstädtischen Standorts. Mit der Entwicklung eines gewerblichen und gemischten Quartiers und der Sicherung einer Grünfläche bestehen erhebliche Potenziale für eine nachhaltige Standortentwicklung. Gleichzeitig sind insbesondere die Belange des Artenschutzes, des Bodenschutzes, des Hochwasserschutzes sowie des Immissionsschutzes im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren weiter zu konkretisieren.

B 9. Quellenverzeichnis

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2026): Bayernatlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern. Abgerufen unter: https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=vt_standard&mid=1 (abgerufen im August 2026).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2025. Messstation Würzburg / Stadtring Süd. Augsburg.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2026): Messwerte der Luftmessstation Würzburg / Stadtring Süd. Online verfügbar über das Messnetz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Abgerufen im August 2026.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023). Stand: 1. Juni 2023.
- BB2 ARCHITEKTEN + STADTPLANER IN ZUSAMMENARBEIT MIT R+T VERKEHRSPPLANUNG (2025): Masterplan ehemalige Faulenbergkaserne. Überarbeitung, verkehrliche und freiräumliche Vertiefung. Stand: 16.01.2025. Frankfurt am Main und Darmstadt.
- BURGHARDT UND PARTNER, INGENIEURE (2018): Klimafunktionskarte der Stadt Würzburg.
- BURGHARDT UND PARTNER, INGENIEURE (2022): Klimatische Bedeutung von Kaltluftentstehungsgebieten / -abflüssen für den Siedlungsraum der Stadt Würzburg. Stand: 15.02.2022.
- GREENADAPT GESELLSCHAFT FÜR KLIMAAANPASSUNG MBH UND B.A.U.M. CONSULT GMBH (2025a): Klimaanpassungsstrategie für die Stadt Würzburg. Gesamtbericht. Bericht vom 30.04.2025 mit Ergänzungen vom 14. Oktober 2025. Berlin und München.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2023): Regionalplan Region Würzburg. Aktuelle Lesefassung. Karlstadt.
- STADT WÜRZBURG (2004, 1. Fortschreibung 2010, 2. Fortschreibung 2018): Luftreinhalteplan für die Stadt Würzburg.
- STADT WÜRZBURG (2017, Fortschreibung 2022): Lärmaktionsplan der Stadt Würzburg.
- STADT WÜRZBURG (2025): Städtebaulicher Rahmenplan Faulenbergkaserne mit Bestand. Stand: 26.11.2025.
- STADT WÜRZBURG (2026): Online Stadtplan der Stadt Würzburg: <https://geostadtplan.wuerzburg.de/>. Zuletzt aufgerufen am 25.08.2026
- WÖLFEL MEßSYSTEME SOFTWARE (2013) Voruntersuchung Lärmaktionsplanung Stadt Würzburg. Anhang C. Stand: 19.09.2013. Höchberg.

C BETEILIGUNG UND ABWÄGUNG**C 1. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden****C 1.1. Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von 18. Mai 2026 bis einschließlich 12. Juni 2026. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 13. Mai 2026 durchgeführt. Der frühzeitigen Beteiligung lag der Planentwurf vom 07. Mai 2026 mit Begründung, Umweltbericht und einer gutachterlichen Stellungnahme (Zusammenfassung der mit Bezug auf Bodenschutzrecht durchgeführten Erkundungen und zum aktuellen Kenntnisstand – Altlastenerkundung) zu Grunde.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen eingegangen:

	Schreiben vom	Anregungen ja nein umweltrelev. (u)		vorgebrachte Anregungen	Behandlung der Anregungen
Privat / Verbände					
Bayerischer Bauernverband	08.06.2026		X	Keine Einwände	---
Handelsverband Bayern e.v.	11.06.2026		X	Die Planungen werden begrüßt. Konkrete einzelhandelsrelevante Berührungen sind aktuell nicht erkennbar, um weitere Beteiligung wird gebeten. Der Umfang des Wohnens und die zu erwartenden Einwohnerzahlen wird Einfluss auf die erforderliche Versorgung und auf den bestehenden Einzelhandel haben.	Der Flächennutzungsplan stellt einen vorbereitenden Bauleitplan dar. Der Umfang des Wohnens innerhalb der Gemischten Baufläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden, aber im Plangebiet insgesamt eine untergeordnete Rolle spielen.

Folgende Nachbargemeinde gab eine Stellungnahme ab:

	Schreiben vom	Anregungen ja nein umweltrelev. (u)		vorgebrachte Anregungen	Behandlung der Anregungen
Nachbargemeinde					
Gerbrunn	17.06.2026		X	Keine Einwände	---

Folgende Behörden gaben eine Stellungnahme ab:

	Schreiben vom	Anregungen ja nein umweltrelev. (u)		vorgebrachte Anregungen	Behandlung der Anregungen
Behörden / TöB					
DB AG – DB Immobilien Bau- recht I	19.05.2026	X		Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht gestört werden. Hinweise auf Bauen in der Nähe von Bahnanlagen	Der Flächennutzungsplan stellt einen vorbereitenden Bauleitplan dar. Mit Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht zu rechnen.

				Keine Ansprüche gegen DB aus gewöhnlichem Bahnbetrieb, Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen Immobilienrelevante Belange: Bahngelände darf nicht in Anspruch genommen werden. Kreuzungen von Bahnstrecken durch Kanäle, Wasserleitungen usw. sind kostenpflichtig zu beantragen Infrastrukturelle Belange Sicherheit des Betriebs insbesondere Sicht auf Signalanlagen muss gewährleistet werden Uneingeschränkter Zugang zu den Bahnanlagen und Leitungen muss jederzeit gewährleistet werden Funktionsfähigkeit der Entwässerung des Bahnkörpers muss jederzeit gewährleistet werden Keine Entwässerung über Bahngelände Auf betriebsnotwendige Kabel, Leitungen & Verrohrungen wird hingewiesen, und vor Maßnahmenbeginn ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenaukunft erforderlich. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Auswirkungen durch den aus dem Bahnbetrieb hervorgehenden Schall werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter betrachtet. Der Abstand zwischen Bahnlinie und Geltungsbereich beträgt ca. 50 m. Aufgrund der Darstellung einer gebietstypischen gewerblichen Baufläche ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Abstand zwischen der Bahnlinie und der gemischten Baufläche beträgt ca. 120m. Auswirkungen durch Erschütterungen, Funkenflug und elektromagnetische Beeinflussungen sind nicht zu erwarten. Da das Bahngelände nicht direkt an das Plangebiet angrenzt, sondern durch die Nürnberger Straße und weitere bestehende bauliche Flächen getrennt ist, ist mit keinerlei Einschränkungen des Bahnverkehrs zu rechnen. Die konkrete Ausgestaltung von Baumaßnahmen und deren Auswirkungen (Funktionsfähigkeit, Entwässerung, Kabel, Leitungen usw.) sind nicht Gegenstand des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird erfolgen.
Deutsche Telekom Technik GmbH	31.05.2026		X	Keine Einwände Auf bereits bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet und am Rande des Geltungsbereichs wird hingewiesen und um Rücksichtnahme gebeten.	Der Flächennutzungsplan stellt einen vorbereitenden Bauleitplan dar. Mögliche Auswirkungen auf Infrastrukturen im Untergrund sind im Rahmen der Umsetzungsplanung vom Baulastträger mit dem Leitungsträger abzustimmen.
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	03.06.2026	X (u)		Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Keine Einwände; es wird darauf hingewiesen die im Plangebiet vorhandenen	Sowohl die Begründung (Kap. A 5.2) als auch der Umweltbericht (Kap. B 2.9) verweisen auf die vorhandenen Baudenkmäler. Mangels

				Baudenkmäler nachrichtlich aufzunehmen und den Lis- tentext zu übernehmen. Ein Verweis auf den Bayern Viever Denkmal wird be- grüßt. Bodendenkmalpflegeri- sche Belange: Hinweis auf gesetzliche Mel- depflicht gem. Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG bei Auffinden von Bodendenkmälern	eines Denkmalensembles oder flächenhafter Boden- denkmäler erfolgt eine nach- richtliche Übernahme der Baudenkmäler erst im Rah- men der verbindlichen Bau- leitplanung. Der Flächennutzungsplan stellt einen vorbereitenden Bauleitplan dar. Die Melde- pflicht bei Auffinden von Bo- dendenkmälern besteht Kraft Gesetz (Bayerisches Denk- malschutzgesetz). Im Bebau- ungsplan wird ein Hinweis hierzu aufgenommen wer- den.
Handwerkskammer für Unterfranken	09.06.2026		X	Keine Einwände. Die Pla- nungen werden begrüßt. Es wird gebeten, bei der weite- ren Entwicklung auf die För- derung regionaler, zur Nah- versorgung dienender Hand- werkbetriebe hinzuwirken.	Der Hinweis wird zur Kennt- nis genommen.
Regierung von Un- terfranken	09.06.2026	X (u)		Keine Einwände, jedoch auf- grund des Vorliegens von Baudenkmälern im Plange- biet Hinweis auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Bezug auf den Denkmalschutz. Den Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörde komme deshalb besondere Bedeutung zu. Hinweise: Aufgrund Eintragungen im Raumordnungskataster wird auf folgende mögliche Be- lange hingewiesen: - grenzt an Gasleitung Netz Würzburg - im 50 km Interessensbe- reich der Radaranlage Lauda-Königshofen	Die landes- und regionalpla- nerischen Vorgaben wurden in der Begründung (Kap. A 3.1) in Bezug auf den Denk- malschutz ergänzt. Mangels eines Denkmalen- sembles oder flächenhafter Bodendenkmäler erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Baudenkmäler erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Der überörtliche Leitungsträ- ger sowie das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden auf- grund des Hinweises im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB sowie im Zuge des verbindlichen Bauleitplanver- fahrens beteiligt.
Regionaler Pla- nungsverband	09.06.2026	X (u)		Keine Einwände, jedoch auf- grund des Vorliegens von Baudenkmälern im Plange- biet Hinweis auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Bezug auf den Denkmalschutz. Den Stel- lungnahmen der Denkmal- schutzbehörde komme des- halb besondere Bedeutung zu.	Die landes- und regionalpla- nerischen Vorgaben wurden in der Begründung (Kap. A 3.1) in Bezug auf den Denk- malschutz ergänzt. Mangels eines Denkmalen- sembles oder flächenhafter Bodendenkmäler erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Baudenkmäler erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Autobahn des Bundes, Niederlassung Nordbayern	11.06.2026		X	Keine Einwände Auf die Emissionen der nächstgelegenen Bundesautobahn (BAB) wird hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer Entfernung von mindestens 5,4 km zum nächstgelegenen Verlauf der BAB 7 und den dazwischen liegenden Siedlungsbereichen sind keine relevanten Auswirkungen durch Emissionen der BAB zu erwarten.
Industrie- und Handelskammer Würzburg – Schweinfurt	12.06.2026		X	Keine Einwände	---
Vodafone GmbH	18.06.2026		X	Keine Einwände Auf Telekommunikationsleitungen im Plangebiet wird hingewiesen.	Der Flächennutzungsplan stellt einen vorbereitenden Bauleitplan dar. Mögliche Auswirkungen auf Infrastrukturen im Untergrund sind im Rahmen der Umsetzungsplanung vom Baulastträger mit dem Leitungsträger abzustimmen.
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	29.06.2026	X (u)		Empfehlung das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Kürnach in die Planzeichnung aufzunehmen. Die geplante ökologische Aufwertung der Kürnach wird begrüßt. <u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Schutzgut Boden soll im Rahmen der FNP-Änderung betrachtet werden. Dem wird vorliegend nachgekommen, so dass keine Bedenken vorliegen. <u>Nachsorgender Bodenschutz</u> Auf die Gefahr der Schadstoffgruppe PFAS wird hingewiesen; eine diesbezügliche Erkundung sollte nachgeholt werden.	Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Kürnach ist in der Planzeichnung als zeichnerischer Hinweis dargestellt. Der Umweltbericht geht in Kapitel B 2.1 auf das Schutzgut Fläche und in Kapitel B 2.2 auf das Schutzgut Boden ein. Der Umweltbericht wurde mittlerweile entsprechend fortgeschrieben. Bislang wurde diese Schadstoffart auf der Kaserne nicht untersucht, da die historischen Erkundungen und Vornutzungen keine Verwendungen von Löschschäumen oder ähnlichen Substanzen vermuten ließen. Das weitere Vorgehen wird mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Umweltamt abgestimmt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.
Landratsamt Würzburg - Gesundheitsamt Stadt und Landkreis Würzburg	30.06.2026	X (u)		Keine Einwände Auf die Bodenkontamination und die damit im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans einhergehenden Probleme wird hingewiesen.	Der vorgebrachte Hinweis wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens entsprechend behandelt.

Folgende städtische Dienststellen gaben eine Stellungnahme ab:

	Schreiben vom	Anregungen ja nein umweltrelev. (u)		vorgebrachte Anregungen	Behandlung der Anregungen
Städt. Dienststellen					
FA Stadtentwicklung / Stadtumbau	07.06.2026		X	Keine Einwände	---
FA Wasser- und Bodenschutzrecht	11.06.2026	X (u)		Heizöltanks aufgrund von Extremhochwassergefahr der Kürnach unzulässig. Grundwasserabstand ist sehr gering, deshalb kann eine Bauwasserhaltung sowie Maßnahmen gegen drückendes Grundwasser erforderlich sein.	Der Flächennutzungsplan stellt einen vorbereitenden Bauleitplan dar: Die vorgebrachten Hinweise werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren behandelt.
Stabstelle Gewässerentwicklung	12.06.2026		X	Keine Einwände In der weiteren Ausarbeitung müssen die Renaturierung der Kürnach, die Gestaltung der Grünflächen und die Regenwasserbewirtschaftung aufeinander abgestimmt werden.	Der Flächennutzungsplan stellt einen vorbereitenden Bauleitplan dar, der vorgebrachte Hinweis betrifft das verbindliche Bauleitplanverfahren.
FA Naturschutz & Landschaftspflege	12.06.2026		X	Keine Einwände	
FB Tiefbau und Verkehrswesen	16.06.2026	X		Die geplante Grünfläche tangiert die Straßenplanung, es wird um Anpassung wird gebeten.	Im Flächennutzungsplan werden lediglich überörtliche sowie wichtige innerörtliche Straßen dargestellt. Die Erschließung des geplanten Faulenbergquartiers wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
Amt für Zivil- & Brandschutz	09.07.2026		X	Keine Einwände	---

Würzburg, 24.09.2026
Stadt Würzburg


Martin Heilig
Oberbürgermeister