

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 07.05.2026)

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	4
A 1.	Planungsanlass	4
A 2.	Verfahren	4
A 2.1.	Rechtliche Grundlage	4
A 2.2.	Verfahrensablauf	5
A 2.3.	Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht	5
A 3.	Einordnung in die Gesamtplanung	5
A 3.1.	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	5
A 3.2.	Flächennutzungsplan	8
A 3.3.	Übergeordnete gesamtstädtische Planungen	8
A 3.3.1.	Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale (2022)	8
A 3.3.2.	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für den Bereich der potenziellen militärischen Konversionsflächen	10
A 3.3.3.	Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept Gesamtstadt	11
A 3.3.4.	Handlungskonzept Wohnen	11
A 4.	Planungsgebiet – Analyse des Bestands	12
A 4.1.	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	12
A 4.2.	Topografie	12
A 4.3.	Städtebauliche Einbindung	12
A 4.4.	Eigentumsverhältnisse	14
A 5.	Ziele und Zwecke der Planung	14
A 5.1.	Städtebauliche und grünordnerische Ziele	14
A 5.2.	Planungskonzept	15
A 6.	Planungsbezogene Gutachten	16
A 6.1.	Schallimmissionsschutz	16
A 6.2.	Bodenschutz / Altlasten und Grundwasser	16
A 7.	Begründung der Darstellungen	16
A 7.1.	Textliche und zeichnerische Darstellungen	16
A 7.2.	Zeichnerischer Hinweis – vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet	17
A 8.	Flächenbilanz	17
A 9.	Auswirkungen der Planung	17
B	UMWELTBERICHT	18
B 1.	Einleitung	18
B 1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	18
B 1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
B 1.2.1.	Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Flächennutzungsplan	20
B 1.2.2.	Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen	21
B 2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	22

B 3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	22
B 4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	22
B 5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
B 6.	Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
B 7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
B 8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
B 9.	Quellenverzeichnis	23

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, 13.04.2026

Anlagen:

- 1) Zusammenfassung der mit Bezug auf Bodenschutzrecht durchgeführten Erkundungen und zum aktuellen Kenntnisstand, PeTerra Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH, vom 15.04.2026

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 Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I S. 348) 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.

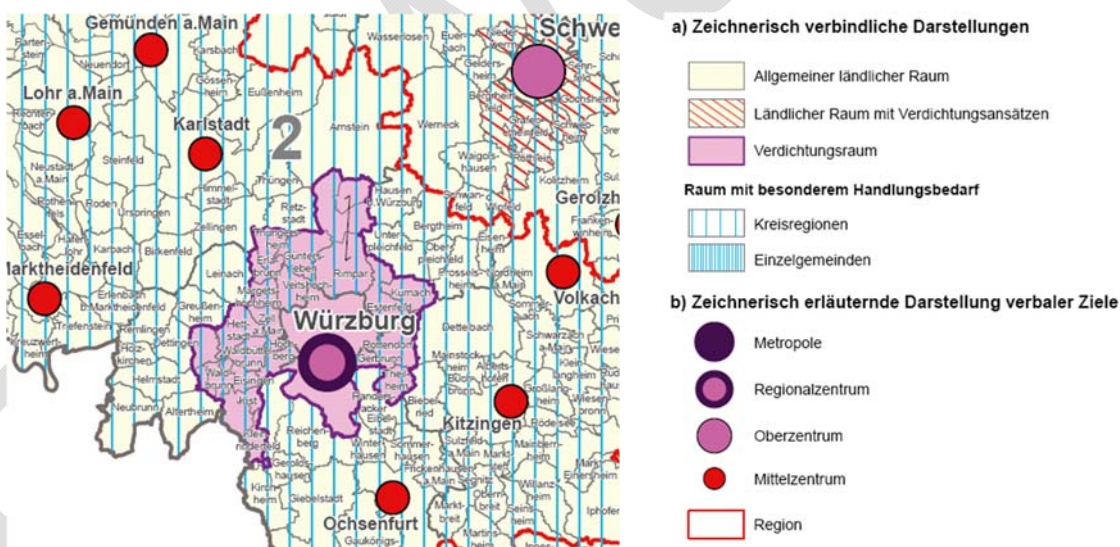


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP Bayern - Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

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)

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.

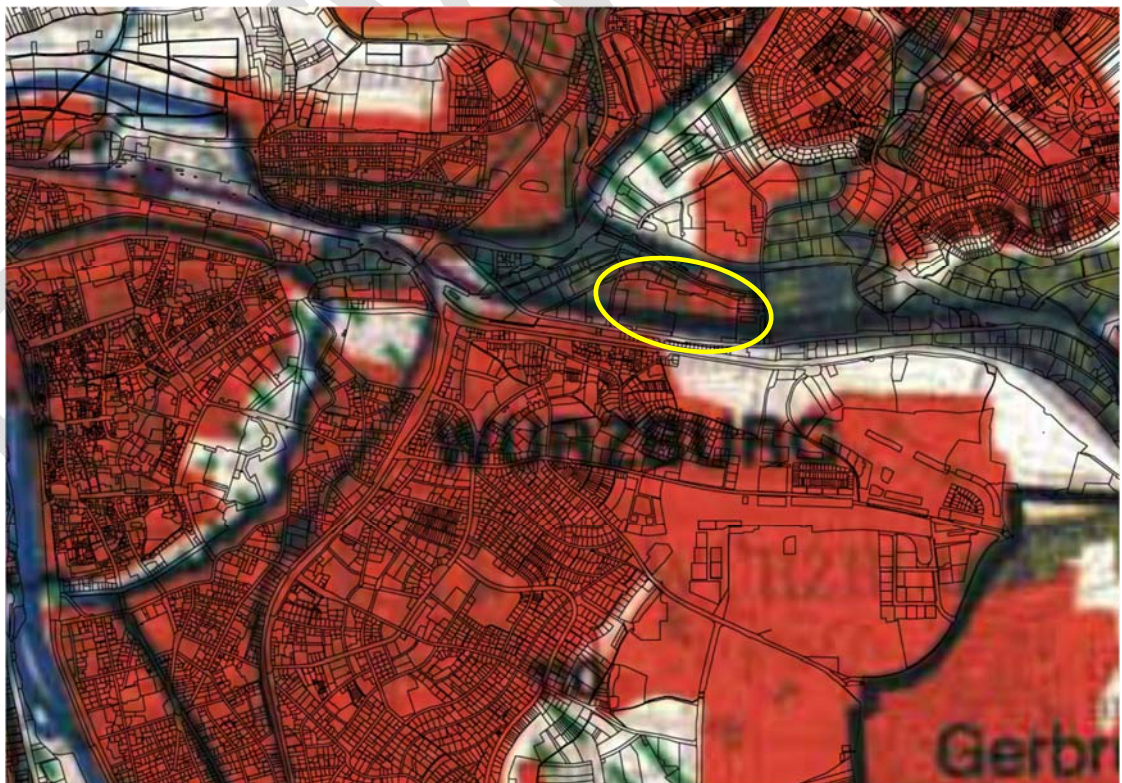


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Region Würzburg (2) 1985 (Plangebiet gelb umrandet, Quelle: Regionaler Planungsverband Würzburg)

Die Planung baut auf folgenden Zielen und Grundsätzen aus dem Regionalplan der Region Würzburg (Planungsregion 2) (Stand: 27.10.2023) 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)
- „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 Besitz sehr vielfältig. Inmitten des Gebietes ist die ehemalige Faulenbergkaserne als Potenzialfläche aufgeführt.

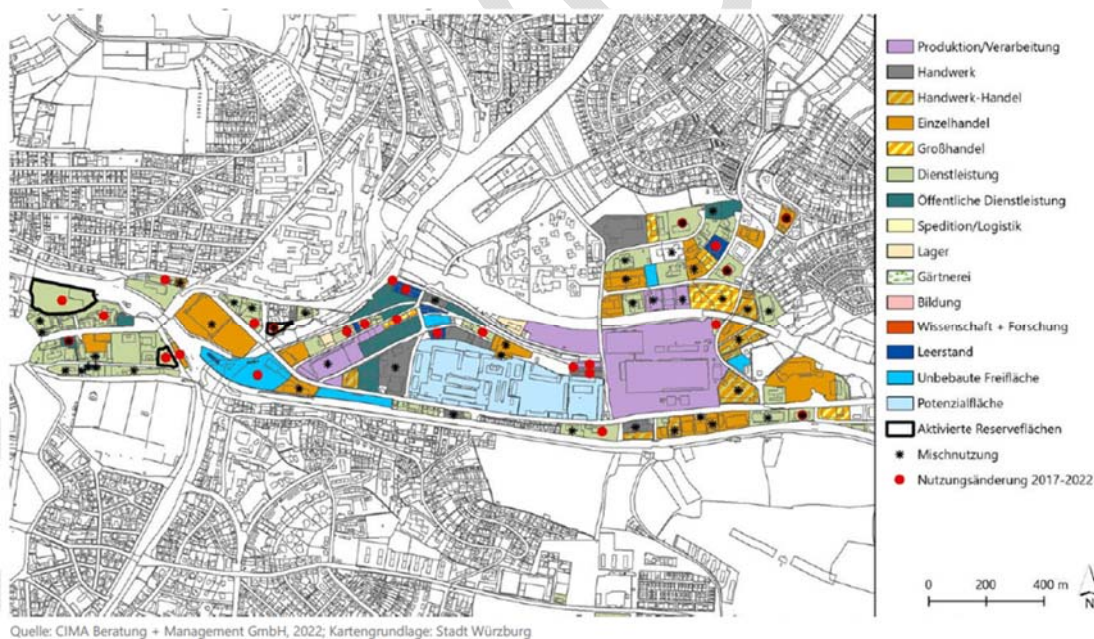


Abbildung 4: Flächennutzung Gewerbestandort Nürnberger Straße, Auszug aus der Gewerbeflächenprognose für die Stadt Würzburg (Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH München, 2022)

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 NHN, auf der südlichen Terrasse der Kürnach, gelegen. Von der auf einer Höhe zwischen 192 m und 194 m über Normalhöheniveau (NHN) liegenden Nürnberger Straße fällt das Gelände gleichmäßig leicht nach Norden bis zur Kürnach auf etwa 187 m ü. NHN.

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 - Gehölzbiotop 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.

A 6. Planungsbezogene Gutachten

A 6.1. Schallimmissionsschutz

Zur Ermittlung der Schallimmissionen von außerhalb sowie innerhalb des Geltungsbereichs wird aktuell eine fachgutachterliche Stellungnahme von ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden 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 1).

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 3.1.1) 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 1).

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.

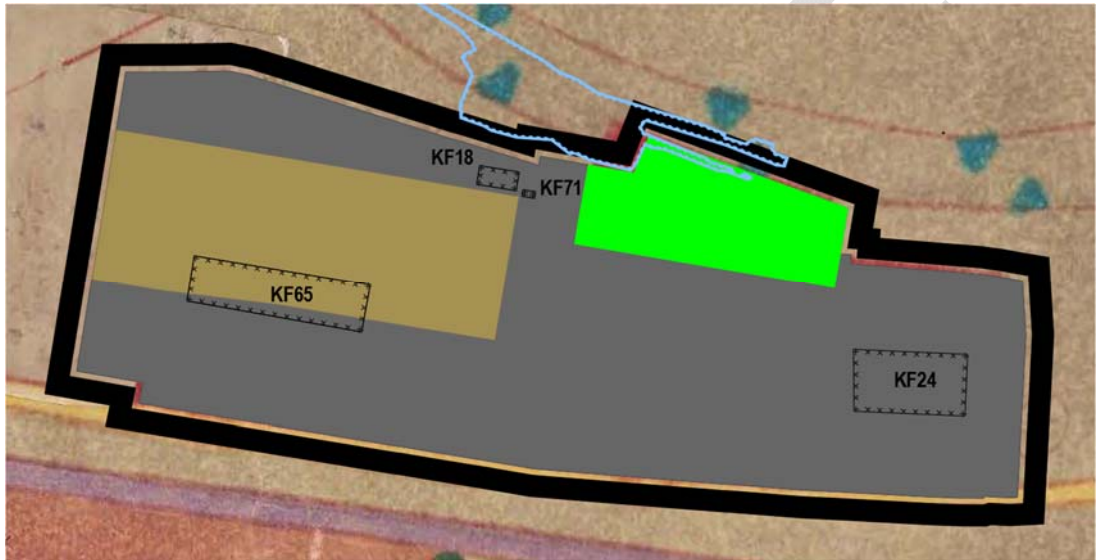


Abbildung 7: Plangebiet mit Bezeichnung der Kontaminationsflächen (Quelle: Stadt Würzburg)

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 unversiegelten 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 Grundstücke des Geltungsbereichs sind weitgehend im Eigentum der Stadt Würzburg.

B UMWELTBERICHT Büro Jestaedt, Mainz

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. 43 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 Ankaufverhandlungen 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 Außenbereichinsel 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. 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: Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg (Quelle: Stadt Würzburg)

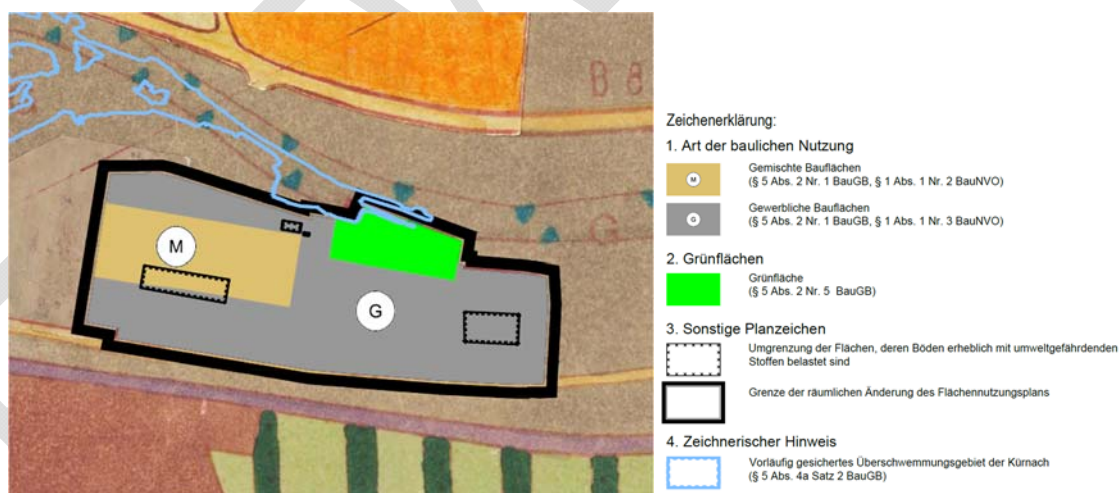


Abbildung 9: 116. Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: Stadt Würzburg)

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 - Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen auf den notwendigen Umfang	§1a (2) BauGB § 1 (6) Nr. 7a BauGB
	- 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 § 1a (5) BauGB
	- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen	§1 u. 2 BNatSchG
Wasser	- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern	§ 1a (1) WHG

	- Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten	§ 2 (1) 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
	- 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 BNatSchG §§ 1, 9, 15, 19, 20, 21, 44 BNatSchG)
	- Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten	
Landschaft (Landschaftsbild/Erholung)	- Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion	§ 1 (6) 7 und 1a BauGB
	- 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	§ 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, § 1a (3) BauGB
	- Erhalt von Kulturdenkmälern	BayDSchG

B 1.2.2. Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen

wird ergänzt

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 nur bei Schutzgütern, bei denen mit voraussichtlich erheblichen Auswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz.1 BauGB zu rechnen ist.

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen werden eine Vielzahl von Fachinformationen, Fachplänen und Konzepten ausgewertet, die nachfolgend für jedes Schutzgut aufgelistet werden.

Schutzgut	Erläuterungen
Boden/ Fläche	Biotopkartierung (versiegelte und unversiegelte Flächen) Altlastengutachten (siehe Anlage 1)
Klima / Luft	Klimaatlas mit Klimafunktionskarte, Luftleitbahnen und Darstellung der Kaltluftentstehung
Wasser	Angrenzend an die Kürnach, Gewässer 3. Ordnung Änderungsgebiet in Teilfläche innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Kürnach
Tiere und Pflanzen /Biologische Vielfalt	Der Geltungsbereich weist aufgrund des langjährigen Leerstands eine Ruderalvegetation auf. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine faunistische Erfassung durchgeführt sowie ein Baumkataster erarbeitet.
Landschaft (Landschaftsbild/ Erholung)	Masterplan ehemalige Faulenbergkaserne
Mensch: menschliche Gesundheit	Verkehrsgutachten Schalltechnische Gutachten (Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm, Gesamtlärm)
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich sechs denkmalgeschützte Gebäude. Gebüdemappen zu den denkmalgeschützten Gebäuden

B 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

wird ergänzt

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

wird ergänzt

B 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

wird ergänzt

B 6. Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

wird ergänzt

B 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Eine Überwachung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung ist nicht notwendig, da dieser als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist.

B 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

wird ergänzt

B 9. Quellenverzeichnis

wird ergänzt

ENTWURF