



Dürrbachtal

104. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet zwischen der Rothofstraße im Nordwesten, den Flurstücken 6210/2, 6210/3 und 6210/4 im Nordosten, den Flurstücken 5957/1 und 6007/1 im Südosten sowie der Mainaue im Südwesten.

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

NIEMANN+STEEGE

Gesellschaft für Stadtentwicklung
Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH

Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf
Tel: 0211-8632520 / Fax: 0211-863252-10
E-Mail: mail@niemann-steege.de

HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK RECHTSANWÄLTE UND STEUERBERATER

Partnerschaft mit beschränkter
Berufshaftung von Rechtsanwälten
und Steuerberatern
Georg-Glock-Straße 4
40474 Düsseldorf
Tel.: 0211-60055-316 / Fax: 0211-60055-310
E-Mail: m.below@heuking.de

1.1 Plangebiet

Mit der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen in dem Gebiet der Planänderung gewerbliche und industrielle Nutzungen ermöglicht werden.

Die Planbegünstigte betreibt in Würzburg an der Paradiesstraße 18-22, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der hier gegenständlichen Änderungsplanung, ein Werk zur Produktion von Lösemittel-Metallic-Basislacken und Wasser-Metallic-Basislacken, insbesondere für die Automobilindustrie. Um für den seit 1959 genutzten Würzburger Werksstandort auch zukünftig eine nachhaltige und zukunftsweisende städtebaurechtliche Absicherung zu erreichen, einschließlich der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten (insbesondere auch auf einem inzwischen von der Planbegünstigten hinzuerworbenen Grundstücksteil), wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet an der Rothofstraße“ – Dürrbachtal 38 die 104. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg aufgestellt; da die geplanten Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans im westlichen Teil (GI) nicht der derzeit aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg (Sondergebiet Hafen) entspricht. Mit der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsaufstellung sollen die Schaffung und die langfristige Sicherung von hochwertigen industriellen Arbeitsplätzen sowie die Gewährleistung eines deutlich positiven Wirtschaftsaufkommens innerhalb des Stadtgebiets unterstützt und gleichzeitig gesunde Umweltverhältnisse in der Stadt Würzburg sowie im benachbarten Markt Zell am Main gewahrt bleiben.

1.2 Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Mithilfe der parallel zur vorliegend erläuterten Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplanung (Bebauungsplan „Industriegebiet an der Rothofstraße“ – Dürrbachtal 38) sollen für den vorhandenen Industriebetrieb, dem auch der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zugehört, neben der planungsrechtlichen Standortsicherung auch Möglichkeiten für die zukünftige (Weiter-)Entwicklung seines Standortes eröffnet werden. Für das westlich der Paradiesstraße gelegene Teilgebiet des Bebauungsplans war es erforderlich, die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, in dem die betreffenden Flächen bislang als Teil eines Hafengebiets dargestellt sind, anzupassen.

Während dabei im Rahmen der 104. Flächennutzungsplanänderung die Klärung von übergeordneten städtebaulichen Voraussetzungen herbeigeführt werden sollte, wurden detailliertere Fragen zur städtebaulichen Entwicklung, wie z.B. Fragen der Grünordnung und dem Maß der baulichen Nutzung, im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet an der Rothofstraße“ – Dürrbachtal 38 beantwortet.

Die vorliegende Änderungsplanung sieht die Zuordnung der Flächen des Änderungsbereichs zu den jeweils angrenzenden gewerblich bzw. industriell nutzbaren Flächen vor.

Da der v.g. Bebauungsplan als sog. Angebotsplanung aufgestellt wurde, wurden die beabsichtigten Darstellungen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung zwar auf die – als private Belange zu berücksichtigenden – Entwicklungsabsichten der Planungsbegünstigten abgestellt, jedoch ist es möglich, nach Maßgabe der erfolgten Festsetzungen auch andere bauliche Anlagen einer gewerblich-industriellen Nutzung im Bereich des Änderungsgebietes zu errichten.

2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Wie oben bereits geschildert, erfolgt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet an der Rothofstraße“ – Dürrbachtal 38, der den Betrieb der Planbegünstigten im Würzburger Neuen Hafen planungsrechtlich absichern und Erweiterungen am Standort ermöglichen soll.

Alternativen grundsätzlicher Art hierzu bestanden nicht, da die Absicherung des vorhandenen Betriebs und von Erweiterungsmöglichkeiten für diesen faktisch ausschließlich innerhalb des in Rede stehenden Gebiets (Betriebsgelände) in Frage kommen konnten.

Zwar handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine sogenannte Angebotsplanung, jedoch waren die privaten Belange der Planbegünstigten im Rahmen der städtebaulichen Konzeption sowie der schlussendlichen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Sie dienten daher auch als konzeptioneller Rahmen für die Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort.

Die Betriebserweiterung der Planbegünstigten war am bestehenden Werk städtebaulich sinnvoll, da an anderen Standorten ein gänzlich neuer Betrieb entstehen müsste. Schon bestehende Betriebsteile und Infrastrukturen können für die Betriebserweiterungen am derzeitigen Standort genutzt werden, ohne dass deren Neuerrichtung erforderlich wäre. Eine Aufteilung des Betriebs hätte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge.

Freie Flächen für industrielle Nutzungen, insbesondere für die Errichtung eines der Störfallverordnung unterliegenden Betriebs, sind in der Stadt Würzburg und ihrer Umgebung nur in geringem Maße vorhanden. Wahrscheinlich wäre eine Platzierung der Anlage auf Flächen außerhalb von bebauten Ortschaften erforderlich, um einer Störfallkumulation aus dem Weg zu gehen. Dies widerspräche allerdings dem Ziel der Bundesregierung und der Bayerischen Landesregierung, den Flächenverbrauch zu minimieren.

Bei weiterer Flächeninanspruchnahme wäre mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen am Alternativstandort zu rechnen. Der vorgesehene Standort ist hingegen bereits aufgrund seiner vormaligen industriellen Nutzung vollständig versiegelt und vorgeprägt.

Die vorliegende Planung schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten des Produktionsstandortes insbesondere zu Gunsten des Umweltschutzes deutlich ein. Eine Unwirtschaftlichkeit und eine daraus möglicherweise sich ergebende teilweise Verlagerung des Produktionsstandortes hätte vermutlich eine Flächeninanspruchnahme zur Folge, die dem Gebot der Innenentwicklung wohl entgegenstünde und zusätzliche Verkehre bedingen würde.

3 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Würzburg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 20.10.2016 die Aufstellung der 104. Änderung des Flächennutzungsplans – Stadtbezirk Dürrbachtal – im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet an der Rothofstraße“ – Dürrbachtal 38 beschlossen. Dieser Beschluss wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28.10.2016 in Main-Post und Volksblatt Nr. 250 veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.04.2017 mit 21.04.2017 durch amtliche Bekanntmachung in Main-Post und Volksblatt vom 31.03.2017, Ausgabe Nr. 76. Parallel dazu erfolgte mit Schreiben der Stadt Würzburg vom 24.03.2017 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Gleichzeitig wurde mit diesem Schreiben zu einem Scopingtermin am 30.03.2017 eingeladen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die Verbände sowie die benachbarten Gemeinden als Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Im weiteren Verfahren wurden sie nun jedoch gemeinsam mit der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Vorabstimmung der Fachdienststellen wurde vom 16.04.2019 bis zum 10.05.2019 durchgeführt. Der Abstimmung lag der Planentwurf mit Stand vom 15.04.2019 mit Begründung und Umweltbericht zu Grunde. Ziel der Vorabstimmung war es, vor Durchführung der weiteren Beteiligungsschritte gem. BauGB die zu beteiligenden städtischen Dienststellen je nach Betroffenheit in das Planvorhaben eng einzubinden, um deren Belange in der Planung ausreichend zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gem. § 4 Abs. 2 BauGB), erfolgte mit Schreiben der Stadt Würzburg vom 13.12.2019 in der Zeit bis zum 31.01.2020. Parallel dazu wurden die städtischen Dienststellen mit Schreiben vom 13.12.2019 von der vorgenannten Beteiligung benachrichtigt und die Unterlagen inklusive der relevanten Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen über einen Downloadlink zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Würzburg hat dabei dem Gebot zur Verlängerung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB regelmäßig dreißigtägigen Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angesichts der Feiertage und Ferienzeiten zum Jahreswechsel durch eine angemessene Fristverlängerung Rechnung getragen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der 104. Änderung des Flächennutzungsplans i.S.d. Öffentlichkeitsbeteiligung, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2020 in Main-Post und Volksblatt mit Ausgabe Nr. 175, zur öffentlichen Einsichtnahme im Zeitraum vom 10.08.2020 bis 25.09.2020 ausgelegt. Mit Schreiben der Stadt Würzburg vom 31.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie auch die städtischen Dienststellen und Verbände, von der Auslegung benachrichtigt.

Die Stadt Würzburg hatte der Würzburger-Hafen-GmbH im Rahmen der Auslegung eine Fristverlängerung bis zum 02. Oktober 2020 gewährt.

Am 28. Januar 2021 erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Würzburg der Feststellungsbeschluss zur 104. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg – Stadtbezirk Dürrbachtal.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Änderungsgebiet ist im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Hafen dargestellt und soll in Industriegebiet geändert werden. In diesem Kontext war zu prüfen, welche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten sind. Auf dem Änderungsgebiet befinden sich derzeit der Betriebsparkplatz des angrenzenden Betriebsgeländes der Planbegünstigten und einige leerstehende Gewerbegebäude, an deren Stelle zukünftig ebenfalls betriebliche Erweiterungen ermöglicht werden sollen. Durch eine Intensivierung der Nutzung vor Ort wird eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden. Bei Betrachtung der Möglichkeiten, die der Flächennutzungsplan eröffnet, konnten teilweise erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht ausgeschlossen werden, die jedoch letztendlich unerheblich waren, da sie auf Bebauungsebene relativiert werden konnten.

Aufgrund der in den Jahren nach 1990 erfolgten umwelttechnischen Sanierungsmaßnahmen, im Bereich innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Industriegebiet an der Rothofstraße“ – Dürrbachtal 38 gelegenen Standorts zur Produktion von Lacken ist, trotz einer in diesem Zeitraum gesteigerten Industrieproduktion, eine signifikante Verbesserung der Umweltsituation hinsichtlich der Schadstoffbelastung des Bodens ermöglicht worden. Zudem trugen technische Ertüchtigungsmaßnahmen zu einem verbesserten Grundwasser- und Bodenschutz sowie zur Minderung der Geräusch- und, hinsichtlich der Luftqualität, insbesondere der Geruchs-Emissionen bei.

Ungeachtet dessen sind Teile der Umgebung des Plangebiets (weiterhin) durch von diesem ausgehende Immissionen betroffen. Dies betrifft insbesondere potenzielle Geräuschimmissionen an Wohngebäuden an der Veitshöchheimer Straße sowie auf dem Gebiet des Marktes Zell auf der gegenüberliegenden Mainseite. Diese wurden aufgrund der Ergebnisse der im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführten Umweltprüfung allerdings als vereinbar mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Würzburg für die betreffenden Bereiche erachtet, soweit zusätzliche Umweltbelastungen und Gefahren an den betreffenden Wohngebäuden nicht auftreten. Eine Einhaltung dieser Anforderungen wurde durch die Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans gewährleistet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung können Vermeidungs-, Verringerungs- sowie Ausgleichs- und Überwachungsmaßnahmen nicht verbindlich festgesetzt werden und wurden daher auch hier bei der Bewertung der Umweltauswirkungen nicht berücksichtigt. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wurden diese Maßnahmen jedoch verbindlich gesichert.

Umweltbelange / Schutzgüter	Auswirkung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Ohne die Festsetzung von Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden, können erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ nicht ausgeschlossen werden.
Fläche	Aufgrund der Innenentwicklung ist mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ zu rechnen.
Boden	Insgesamt ist mit unerheblichen / teilweise positiven Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu rechnen.
Wasser	Insgesamt ist mit unerheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang „Wasser“ zu rechnen.
Luft und Klima	Insgesamt ist mit unerheblich negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang „Luft und Klima“ zu rechnen.
Landschafts- und Ortsbild	Insgesamt ist mit unerheblich negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang „Landschaft und Ortsbild“ zu rechnen.
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Ohne die Festsetzung von Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden, können erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang „Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt“ nicht ausgeschlossen werden.
Kultur und sonstige Sachgüter	Insgesamt ist mit unerheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang „Kultur- und Sachgüter“ zu rechnen.
Sonstige Belange	Insgesamt ist von keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen auszugehen.
Wechselwirkungen	Insgesamt ist von keinen erheblichen negativen , sondern eher positive wechselwirkende Auswirkungen auszugehen.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der separat erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind 24 Stellungnahmen eingegangen. Davon wurde eine Stellungnahme mit öffentlichen Belangen abgegeben. In zwölf Schreiben wurde lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken vorliegen. Elf der Stellungnahmen enthielten nur Hinweise bzw. Anregungen, die planungsrechtlich nicht relevant sind.

Im Rahmen der Auslegung sind insgesamt 28 Stellungnahmen eingegangen. Davon wurden zwei Stellungnahmen mit privaten Belangen abgegeben. In sechzehn Schreiben von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken vorliegen. Zehn der Stellungnahmen enthielten nur Hinweise bzw. Anregungen, die planungsrechtlich nicht relevant sind und sich z.B. auf die konkrete Ausführung der späteren Baumaßnahmen beziehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend in einer Kurzdarstellung wiedergegeben.

5.1 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich größtenteils auf die Inhalte des Bebauungsplans, so dass diese im Rahmen der 104. Änderung des Flächennutzungsplans lediglich zur Kenntnis genommen wurden. Unter Berücksichtigung dessen gingen im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit und der gem. § 4 Abs. 2 BauGB der Auslegung vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange insgesamt zwei Stellungnahmen ein, in denen umweltrelevante Aspekte der Planung thematisiert werden.

Bedenken wurden wegen dem zu erwartenden Grünanteil geäußert. Da sich diese Bedenken jedoch teilweise nicht konkret auf die Inhalte und den Geltungsbereich der vorliegenden 104. Änderung des Flächennutzungsplans bezogen sowie sich auch nicht in der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans abzeichnen, konnte diesen Bedenken nicht Rechnung getragen werden. Der vorgebrachten Anregung, eine durchgehende Grünstruktur entlang der Frischluftschneise parallel zur Mainaue zu entwickeln, wurde – soweit sich diese Anregung auf die Flächen des Änderungsgebiets beziehen – nicht gefolgt, um daraus zu erwartende gewerblich-industrielle Flächenbedarfe an anderer Stelle – womöglich im sog. Außenbereich – zu vermeiden. Den implizit vorgebrachten Anregungen einer Darstellung von Grünflächen im Änderungsgebiet wurde nicht gefolgt, da der intensiven Ausnutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans abwägend Vorrang gegeben wurde.

Den übrigen Rückmeldungen zufolge waren keine weiteren öffentlichen Belange von der Planung betroffen.

5.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Private Belange, die der Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstünden, wurden keine vorgebracht.

5.3 Gesamtabwägung

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich insbesondere das Erfordernis der Bewertung der Eignung unterschiedlicher Standorte für bestimmte Nutzungen.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art zu der vorliegend verfolgten Zielsetzung, einer Sicherung und Entwicklung des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Industriestandorts auf der Grundlage des genehmigt vorhandenen Bestandes, bestanden nicht.

Die Betriebserweiterung der Planbegünstigten ist am bestehenden Werk sinnvoll, da schon bestehende Betriebsteile und Infrastrukturen für die Betriebserweiterungen am derzeitigen Standort genutzt werden können, ohne dass eine grundsätzliche Neuerrichtung erforderlich wäre, wie es an anderen Standorten der Fall wäre. Deshalb wären die zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen dort wesentlich umfangreicher. Eine Aufteilung des Betriebs auf mehrere Teilstandorte hätte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge. Um dem entgegen zu wirken, wird z.B. mit der vorliegenden Planung ein Außenlager in einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinien bzw. ca. 1,5 Fahrkilometer an den Werkstandort im Neuen Hafen verlegt. Des Weiteren wird auf einem Großteil der Änderungsfläche der Stellplatzbedarf des Industriebetriebs untergebracht, inklusive dem, der aus einer ermöglichten Betriebserweiterung hervorgeht.

Zudem sind freie Flächen für die industrielle Nutzung, insbesondere für die Errichtung eines Störfallbetriebs, in Würzburg und Umgebung nur in geringem Maße vorhanden. Wahrscheinlich wäre sogar eine Errichtung auf Flächen außerhalb von bebauten Ortschaften erforderlich, um einer Störfallkumulation gänzlich aus dem Weg zu gehen. Dies widerspräche allerdings dem Ziel der Bundesregierung und der Bayerischen Landesregierung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Bei weiterer Flächeninanspruchnahme wäre ebenfalls mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen am Alternativstandort zu

rechnen. Der vorgesehene Standort ist hingegen bereits aufgrund seiner vormaligen industriellen Nutzung vollständig versiegelt und vorgeprägt.

Die im Verlauf des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gemäß § 3 BauGB sowie aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann (gemäß § 4 BauGB), sind in der Begründung und in den Einzelabwägungen dargestellt. Fachliche Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden bei der Aufstellung der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung aller Belange wurde dem allgemeinen öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den vorgetragenen öffentlichen und privaten Belangen, die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Darstellungen des Flächennutzungsplans sprechen.

Insgesamt stellt sich die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der genannten und in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange wie auch der städtebaulichen Ziele als eine sachgerechte Planung dar.

Würzburg, 17. März 2021
Stadt Würzburg

(gez.)
Christian Schuchardt
Oberbürgermeister