



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Ochsenfurt

- **Billigung des Planentwurfes mit Begründung vom 19.05.2020**
- **Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“ in Ochsenfurt gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss in dessen Sitzung am 12.11.2019 konkretisiert. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.11.2019 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 17.12.2019 bis 28.01.2020 stattgefunden hat.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes:

Die Stadt Ochsenfurt hat im Jahr 2016 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt, das ein umfassendes Entwicklungsleitbild für die Kernstadt Ochsenfurt enthält. Insbesondere wird im ISEK auf die Dringlichkeit der städtebaulichen Neuordnung und der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des westlich an die Altstadt anschließenden Gebietes der Weststadt hingewiesen. Von der Stadt Ochsenfurt wurden daraufhin vorbereitende Untersuchungen im Jahr 2016 für das Gebiet der Weststadt durchgeführt, in denen die Bedeutung der Konversionsfläche „Flockenwerk“ für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ochsenfurt besonders betont wird. Weiter wurde von der Stadt Ochsenfurt auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen eine Sanierungssatzung für die Weststadt beschlossen, die der Stadt die Anwendung verschiedener sanierungsrechtlicher Instrumente zur Entwicklung der Weststadt ermöglicht. Als zentrales Projekt zur Entwicklung der Weststadt ist die Etablierung eines Hotels mit ca. 54 Hotelbetten und integrierter Veranstaltungshalle für ca. 600 Besucher, eines an das Hotel angegliederten Chaletdorfs für Ferienwohnen sowie eines Themenparks „Main und Mensch“ auf dem Flockenwerkareal angedacht. Der bisherige Baubestand auf dem Flockenwerkareal (darunter der Baubestand des ehem. BayWa-Geländes, des städt. Bauhofs, des ehem. Steinwerks Spenkuch und der Fa. SFM Chemicals sowie teilweise Wohngebäude) soll größtenteils abgerissen und durch Neubauten mit den o. g. Nutzungen ersetzt werden. Lediglich das ehem. BayWa-Gebäude im Osten soll in seiner baulichen Hülle erhalten und zu einer Vinothek mit Restaurant umgenutzt werden; der Betrieb der Fa. SFM Chemicals im Westen soll umgesiedelt werden. Grundlage für die o. g. baulichen Vorhaben ist eine Rahmenplanung „Flockenwerk“, die im Jahr 2019 von der Stadt Ochsenfurt beauftragt wurde und die Rahmenparameter für die Umsetzung der genannten Vorhaben beschreibt. Die mit der Rahmenplanung beabsichtigte Neugestaltung der Konversionsfläche „Flockenwerk“ wird seitens der Städtebauförderung begleitet und mit staatlichen Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm bezuschusst.

Planungsrechtliche Situation:

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt stellt für den Bereich des Bebauungsplans überwiegend Gewerbegebiet (GE) sowie Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof) dar. Der nördliche Bereich des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen (Trasse der ehem. Mainländebahn) sowie teilweise als Grünfläche mit Baumbestand und Parkplatz (Bereich Festwiese) dargestellt; der südliche Bereich ist als Verkehrsfläche (Floßhafenstraße) dargestellt. Da im Planungsgebiet zukünftig überwiegend Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Veranstaltungshalle“, „Ferienwohnen“ und „Vinothek und Gastronomie“ sowie teilweise öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (22. Änderung) erforderlich, die parallel zur Bebauungsplanung erfolgt. Das Planungsgebiet unterliegt wie große Teil der Weststadt bislang keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung. Es existiert somit bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Planungsgebiet. Im Südwesten des Planungsgebiets schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tückelhäuser Straße – West“ an (Festsetzung von Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO). Im Süden der Weststadt (Bereich Klingentorpassage) erstreckt sich zudem der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tückelhäuser Straße“ (Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufs- und Gewerbezentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO).

Lage und Charakteristika des Gebietes und angrenzende Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ liegt westlich der Altstadt Ochsenfurt und südlich des Mains. Westlich des Planungsgebiets schließt sich gewerbliche Nutzung an. Im nördlichen Teil des Planungsgebiets verläuft die Trasse der ehem. Mainländebahn, an die sich nach Norden

zum Main hin der Ochsenfurter Segelboothafen sowie die sogenannte Festwiese, die als großflächiger Parkplatz und temporär für Festveranstaltungen genutzt wird, anschließen. Im südlichen Teil des Planungsgebiets verläuft die Floßhafenstraße, an die sich im Süden, jenseits des Planungsgebiets, Wohn- und Mischbebauung anschließt. Im Osten verläuft die Mainuferstraße als östliche Begrenzung des Planungsgebiets. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 2,77 ha. Das Gelände des Planungsgebiets ist weitgehend ebenerdig und weist eine Höhenlage von ca. 180 m üNN auf. Nördlich der ehem. Bahntrasse fällt das Gelände böschungsartig zum Segelboothafen und zur Festwiese hin um einige Meter ab. Im Einzelnen zählen zum Geltungsbereich des Planungsgebiets die Grundstücke Fl.Nrn. 557, 557/1, 557/2, 557/4, 557/5, 557/6, 916/2, 917/1, 917/2 und 1446 (Teilfläche) der Gemarkung Ochsenfurt.



Lageplan ohne Maßstab

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen im Entwurf notwendig:

- Ergänzungen zum Immissionsschutz (Schallschutz) gem. inzwischen erstelltem Fachgutachten in der Begründung und Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.
- Ergänzungen zum Bodenschutz gem. inzwischen erstelltem Fachgutachten in der Begründung und Festsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz.
- Ergänzungen zum Hochwasserschutz gem. inzwischen erstelltem Fachgutachten in der Begründung und Festsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz.
- Ergänzung Eingriffsbilanzierung (Ausgleichsbedarf) in der Begründung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.
- Geringfügige Ergänzungen zum Artenschutz in der Begründung und allgemeine Festsetzung zum Artenschutz.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB bzgl. Verlagerung der Fa. SFM Chemicals.
- Redaktionelle Ergänzung in den textlichen Hinweisen bzgl. Versorgungsleitungen.

Darüber hinaus wurden folgende Änderungen im Entwurf vorgenommen:

- Änderung der Zweckbestimmung des im Bereich des ehem. BayWa-Gebäudes festgesetzten Sondergebiets (SO) in "Vinothek und Gastronomie"; zusätzliche Baugrenze für südlich des ehem. BayWa-Gebäudes an der Floßhafenstraße gelegenen Nebenbau.
- Ausweitung des Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung "Hotel und Veranstaltungshalle" einschließlich Baugrenze nach Westen, leichte Verschiebung der Baugrenze nach Norden; analog dazu leichte Reduzierung des westlich anschließenden Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen" einschließlich Baugrenze.
- Anpassungen bei den örtlichen Bauvorschriften bzgl. Festsetzungen zu Dachformen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „Weststadt-Mainflanke“ gebilligt. Es erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 19.05.2020 einschließlich Begründung und Umweltbericht, die inzwischen erstellten Fachgutachten sowie die nach Einschätzung der Stadt Ochsenfurt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

29.06.2020 bis 10.08.2020

im Stadtbauamt, Hauptstraße 39, 1. Stock Foyer vor Zimmer 1.03 während der allgemeinen Dienststunden

Montag – Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
 Montag, Dienstag, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr

zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Weiter besteht die Möglichkeit die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt unter der Rubrik Wirtschaft und Stadtentwicklung/Planung der Stadt/Bauleitplanungen (<https://www.ochsenfurt.de/index.php?id=178>) einzusehen.

Infolge des Katastrophenfalles im Zusammenhang mit dem Corona-Virus soll eine Kontaktaufnahme bevorzugt auf schriftlichem, telefonischem oder elektronischem Wege erfolgen. Sollte dennoch eine Einsichtnahme im Rathaus gewünscht werden, ist vorab telefonisch ein Termin zu vereinbaren (Tel. 09331/98303-2721 oder 09331/98303-0).

Während der oben genannten Frist können Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Regierung von Unterfranken/Höhere Landesplanungsbehörde vom 16.12.2019 zum Thema Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz • Regionaler Planungsverband Würzburg vom 20.12.2019 zum Thema Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz • Landratsamt Würzburg vom 28.01.2020 zum Thema Wasserrecht und Bodenschutz • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 04.12.2019/29.10.2019 zum Thema Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz/Hochwasserrückhaltung • Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 19.05.2020 • Hydraulisches Gutachten des Büros Steinbacher-Consult, Neusäß (Bericht vom 23.04.2020)
Bevölkerung und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Landratsamt Würzburg vom 28.01.2020 zum Thema Immissionsschutz/Verlagerung der Fa. SFM Chemicals • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 04.12.2019/29.10.2019 zum Thema Hochwasserschutz • HBE Handelsverband Bayern Der Einzelhandel e. V. vom 20.01.2020 zum Thema Schutz des innerstädt. Einzelhandels • Deutsche Bahn AG vom 23.01.2020 zum Thema Immissionsschutz/Bahnbetrieb • Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 19.05.2020 • Schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01 vom 26.03.2020) • Untersuchung der Geruchsimmissionen des Ing.-Büros Wölfel, Höchberg (Bericht Nr. Y0009.014.01.001 vom 29.04.2020)
Boden und Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Landratsamt Würzburg vom 28.01.2020 zum Thema Wasserrecht und Bodenschutz • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 04.12.2019/29.10.2019 zum Thema Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz/Hochwasserrückhaltung • Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.12.2019 zum Thema Schutz des Betriebs unterirdischer Telekommunikationslinien • Bayernwerk Netz GmbH vom 15.01.2020 zum Thema Schutz des Betriebs unterirdischer Gasversorgungsleitungen • N-ERGIE Netz GmbH vom 15.01.2020 zum Thema Schutz des Betriebs unterirdischer Stromversorgungsleitungen

	<ul style="list-style-type: none"> • Markt Sommerhausen vom 07.02.2020 zum Thema Bodenschutz/Altlasten • Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 19.05.2020 • Bodenuntersuchung des Büros R+H Umwelt, Würzburg (Bericht vom 17.04.2020)
Tiere / Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Landratsamt Würzburg vom 28.01.2020 zum Thema Naturschutz/Artenschutz/Eingriffsbilanzierung • Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 19.05.2020 • Potenzial- und Relevanzprüfung im Vorgriff der Erstellung einer saP des Büros PLÖG, Prosselsheim (Februar 2020)
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Landratsamt Würzburg vom 28.01.2020 zum Thema Immissionsschutz • Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 19.05.2020 • Untersuchung der Geruchsimmissionen Ing.-Büro Wölfel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 19.05.2020
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Regierung von Unterfranken/Höhere Landesplanungsbehörde vom 16.12.2019 zum Thema Denkmalschutz • Regionaler Planungsverband Würzburg vom 20.12.2019 zum Thema Denkmalschutz • Landratsamt Würzburg vom 28.01.2020 zum Thema Denkmalschutz • Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 19.05.2020

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Ochsenfurt, 04.06.2020

STADT OCHSENFURT

P. Juks
1. Bürgermeister



Angeschlagen am: 15.06.2020
Abgenommen am: 11.08.2020
Bekanntmachung Homepage am: 15.06.2020
Von Homepage genommen am: