



## BEKANNTMACHUNG

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

### **Bebauungsplan „Zentralschule, 4. Änderung“, Ochsenfurt**

- **Billigung des Planentwurfes mit Begründung vom 10.03.2020**
- **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zentralschule“ in Ochsenfurt gefasst. Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

### Anlass und Ziel des Bebauungsplanes:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1481 der Gemarkung Ochsenfurt befindet sich ein seit vielen Jahren leestehendes Fabrikgebäude. Der Eigentümer beabsichtigt nun die Sanierung und den Umbau einschließlich eines Ausbaus des Dachgeschosses des Gewerbegebäudes zu Wohnzwecken. Das vorhandene Gebäude entspricht schon im Bestand hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe nicht den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zentralschule“ soll die Schaffung von zentral gelegenem, zeitgemäßem Wohnraum unter Nutzung von vorhandener Bausubstanz (Reaktivierung eines langjährigen Leerstandes) ermöglicht werden. Teile des Bahnhofsvorplatzes wurden zum Zwecke einer Bebauung von privat erworben. Diese Fläche ist zwar im bestehenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, liegt aber faktisch brach. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans soll nun zum einen eine Teilfläche bebaut werden, zum anderen soll das vorhandene Parkplatzangebot in unmittelbarer Bahnhofsnähe verbessert werden. Darüber hinaus plant der Eigentümer des ehemaligen Güterschuppens westlich des Bahnhofs eine bauliche Erweiterung bzw. einen Ersatzbau. Hierfür wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden erweitert.

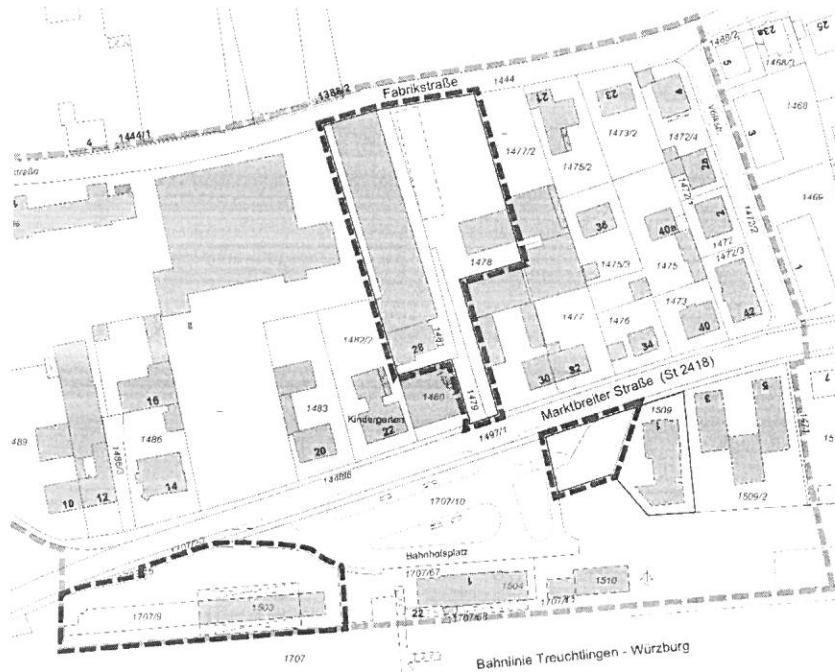
### Planungsrechtliche Situation:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zentralschule“ wurde am 30.07.1970 vom Stadtrat der Stadt Ochsenfurt als Satzung beschlossen. Er wurde bislang dreimal geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zentralschule“ enthält keine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR). Somit fehlt eine für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO erforderliche Festsetzung, die auch Grundlage für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB ist. Somit ist dieser Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Änderung im Norden als Mischgebiet dar. Dort entspricht die Darstellung im Flächennutzungsplan sowohl dem Bestand sowie den geplanten Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans. Im Bereich der südlichen Änderungsfläche stellt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Post dar. Dies entspricht nicht mehr dem Bestand und auch nicht der geplanten Festsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich. Im Bereich der Bahnfläche entspricht die Festsetzung als Bahnfläche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Darstellung als Bahnfläche im Flächennutzungsplan.

### Lage und Charakteristika des Gebietes und angrenzende Nutzungen:

Die nördliche Fläche erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 1478/1, 1479 und 1481 und hat eine Größe von 0,46 ha. Der nördliche Änderungsbereich befindet sich nördlich des Bahnhofes, in

direkter Nachbarschaft zur Turnhalle der Mittelschule Ochsenfurt, zwischen Fabrikstraße und Marktbreiter Straße. Er ist im Westen mit einem Fabrikgebäude bebaut, welches schon seit längerer Zeit leer steht. Die übrige Fläche wird als Garten genutzt. Die südöstliche Fläche umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 1707/10 und 1707/72. Sie ist 0,05 ha groß. Diese Änderungsfläche grenzt im Westen und Süden direkt an das Bahnhofsgelände an und ist im Osten mit einem Geschäftshaus bebaut. Der nordwestliche Änderungsbereich ist spärlich begrünt und liegt brach. Die südwestliche Teilfläche umfasst die Flurstücke Nrn. 1503 (TF) und 1707/70 und hat eine Fläche von 0,25 ha.



Lageplan ohne Maßstab

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere folgende Änderungen im Entwurf notwendig:

- Hinzunahme der Änderungsfläche 3 mit den entsprechenden Festsetzungen,
- neue Festsetzungen zum Immissionsschutz,
- Änderungen der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Änderung der Festsetzungen zur Abstandsflächenregelung im MI 1

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zentralschule“ gebilligt. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 10.03.2020 einschließlich Begründung liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**13.05.2020 bis 30.06.2020**

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 der Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

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, 29.04.2020

STADT OCHSENFURT

  
P. Juks  
1. Bürgermeister



Angeschlagen am: 04.05.2020  
Abgenommen am: 01.07.2020  
Bekanntmachung Homepage am: 04.05.2020  
Von Homepage genommen am: