

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches;

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochsenfurt

a) Aufstellungsbeschluss vom 25.07.2019, sowie Konkretisierung des Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2019

b) Billigung des Planentwurfes vom 05.11.2019

c) Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seinen Sitzungen am 25.07.2019 und 28.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ochsenfurt gefasst.

Ziel und Inhalte der Änderung

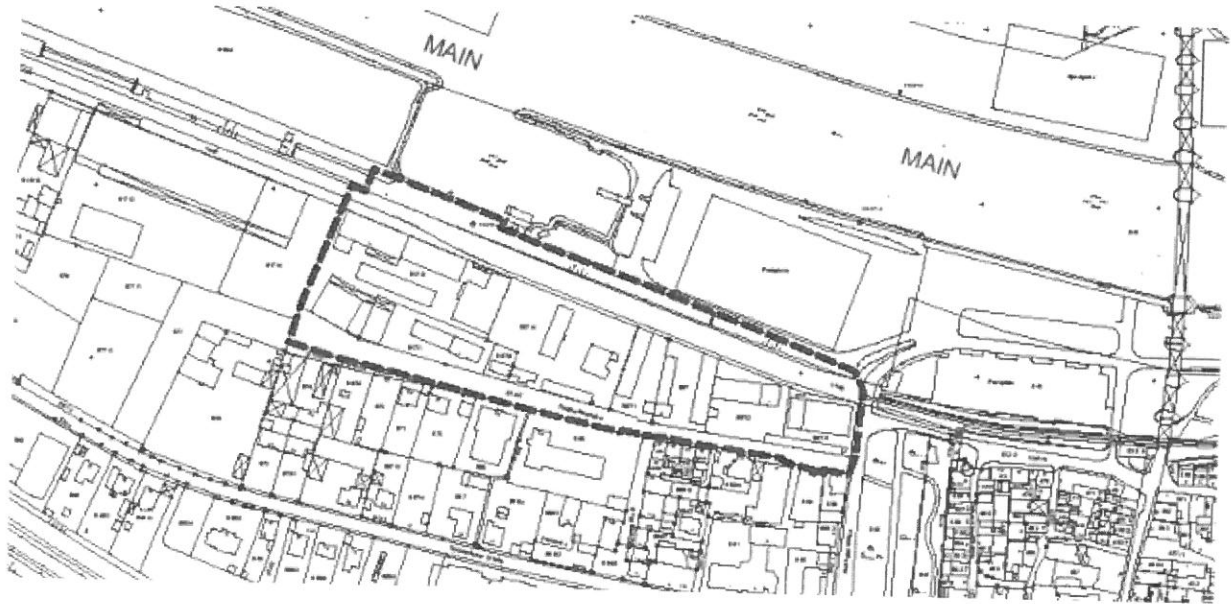
Die Stadt Ochsenfurt hat im Jahr 2016 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt, das ein umfassendes Entwicklungsleitbild für die Kernstadt Ochsenfurt enthält. Insbesondere wird im ISEK auf die Dringlichkeit der städtebaulichen Neuordnung und der funktionalen und gestalterischen 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 Veranstaltungshalle, 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 Markthalle mit Gastronomienangeboten 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. Um die beabsichtigten Vorhaben auf dem Flockenwerkareal realisieren zu können, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt erforderlich, die auf eine Umwidmung von bisherigem Gewerbegebiet (GE), bisheriger Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof) sowie bisheriger Fläche für Bahnanlagen (Trasse der ehem. Mainländebahn) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Veranstaltungshalle, Ferienwohnen, Markthalle und Gastronomie“ sowie öffentliche Grünfläche und teilweise Verkehrsfläche zielt.

Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich westlich der Altstadt Ochsenfurt und südlich des Mains und umfasst eine Fläche von rund 2,77 ha.

Westlich des Änderungsbereichs schließt sich gewerbliche Nutzung an. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs verläuft die Trasse der ehem. Mainländebahn; im südlichen Teil verläuft die Floßhafenstraße. Im Osten wird der Änderungsbereich durch die Mainuferstraße begrenzt. Im Änderungsbereich selbst sind als aktuelle Nutzungen gewerbliche Nutzung (Fa. SFM Chemicals im Westen) und teilweise wohnliche bzw. Dienstleistungsnutzung anzutreffen. Nur noch übergangsweise genutzt wurden zuletzt einzelne Gebäude durch den städtischen Bauhof. Bereits seit längerem entfallen ist die Nutzung auf dem Gelände des ehem. Steinwerks Spenkuch. Teilweise entfallen ist die Nutzung in einem Wohnhaus. Das Gelände des Änderungsbereichs ist weitgehend ebenerdig und weist eine Höhenlage von ca. 180 m üNN auf. Nördlich der ehem. Bahntrasse fällt das Gelände böschungsartig um einige Meter ab. Weiter ragt der Änderungsbereich fast vollständig in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ 100) hinein. Eine Überplanung ist hier aufgrund der bereits bestehenden Bebauungszusammenhänge möglich.

Im Einzelnen zählen zum Änderungsbereich die Grundstücke Fl.Nrn. 557, 557/1, 557/2, 557/4, 557/5, 557/6, 916/2, 917/1, 917/2 und 1446 (teilweise) der Gemarkung Ochsenfurt.



Die Planunterlagen mit Begründung in der Fassung vom 05.11.2019 liegen in der Zeit vom

17.12.2019 bis 28.01.2020

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

Mo. – Fr. von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
Mo., Di., Do. von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr

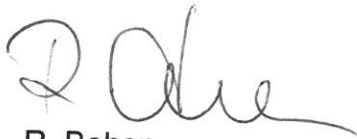
zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Weiter besteht die Möglichkeit die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt unter der Rubrik Wirtschaft und Stadtentwicklung/Planung der Stadt/Bauleitplanungen einzusehen.

Während der o.g. Frist können Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich geltend gemacht oder mündlich zu Protokoll gegeben werden.

Ochsenfurt, 02.11.2019

STADT OCHSENFURT



R. Behon
2. Bürgermeisterin



Angeheftet:09.12.2019

Abgenommen:28.01.2020