



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt 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 Beschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochsenfurt gefasst. Dieser Änderungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Ochsenfurt in dessen Sitzung am 28.11.2019 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 der Flächennutzungsplanänderung:

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 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 Änderungsbereich überwiegend Gewerbegebiet (GE) sowie Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof) dar. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen (Trasse der ehem. Mainländebahn) sowie teilweise als Grünfläche mit Baumbestand und Parkplatz (Bereich Festwiese) dargestellt; der südliche Teil des Änderungsbereichs ist als Verkehrsfläche (Floßhafenstraße) dargestellt. Da im Änderungsbereich zukünftig überwiegend Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Veranstaltungshalle“, „Ferienwohnen“ und „Vinothek und Gastronomie“ sowie teilweise öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, ist neben der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ eine Änderung des Flächennutzungsplans (22. Änderung) erforderlich.

Lage und Charakteristika des Änderungsbereichs und angrenzende Nutzungen:

Der Änderungsbereich liegt westlich der Altstadt Ochsenfurt und südlich des Mains. Westlich des Änderungsbereichs schließt sich gewerbliche Nutzung an. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs verläuft die Floßhafenstraße, an die sich im Süden, jenseits des Änderungsbereichs, Wohn- und Mischbebauung anschließt. Im Osten verläuft die Mainuferstraße als östliche Begrenzung des Änderungsbereichs. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,77 ha. 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 zum Segelboothafen und zur Festwiese hin 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 (Teilfläche) der Gemarkung Ochsenfurt.



Lageplan ohne Maßstab

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine größeren Änderungen im Entwurf notwendig. Es wurden lediglich folgende kleinere Änderungen vorgenommen:

- Abänderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets (SO) in „Hotel, Veranstaltungshalle, Ferienwohnen, Vinothek und Gastronomie“ (Ersetzung von „Markthalle“ durch „Vinothek“)
- Nachrichtliche Übernahme des festgesetzten HQ 100- Überschwemmungsgebiets des Mains für ein 100-jährliches Hochwasser
- Redaktionelle Ergänzungen/Anpassungen in der Legende zur Planzeichnung
- Sonstige redaktionelle Anpassungen in Begründung und Umweltbericht

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Es erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.

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

17.07.2020 bis 24.08.2020

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

Montag – Freitag

Montag, Dienstag, Donnerstag

zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und

von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr

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.

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 Planung 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 zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans, 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 zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans, 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 • Markt Sommerhausen vom 07.02.2020 zum Thema Bodenschutz/Altlasten • Umweltbericht als Anhang zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans, 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 Umweltbericht als Anhang zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans, 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 zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 19.05.2020 Untersuchung der Geruchsmissionen des Ing.-Büros Wölfel, Höchberg (Bericht Nr. Y0009.014.01.001 vom 29.04.2020) |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> Umweltbericht als Anhang zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans, 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 zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans, 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, 01.07.2020

STADT OCHSENFURT

P. Juks
1. Bürgermeister



Angeschlagen am: 09.07.2020
Abgenommen am: 25.08.2020
Bekanntmachung Homepage am: 09.07.2020
Von Homepage genommen am: