



Stadt Ochsenfurt

22. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Fassung vom:	05.11.2019
geändert:	19.05.2020
	01.12.2020
	01.03.2021
red. geändert:	25.03.2021

1. Anlass und Ziel der Planung

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.

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, Vinothek und Gastronomie“ sowie Grünfläche und teilweise Verkehrsfläche zielt.

Der Rat der Stadt Ochsenfurt hat daher am 25.07.2019 die 22. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen; der Beschluss wurde am 09.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Änderungsverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Parallel zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 22. Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), i.V.m. Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben (Fassung vom 17. Mai 2016)

Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen gelten in der letztgültigen Fassung.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ochsenfurt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977, der inzwischen mehrfach geändert wurde (21. Änderung 2020 als letzte Änderung). Der Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet (GE) sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof) ausweist. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen (Trasse der ehem. Mainlandebahn) sowie teilweise als Grünfläche mit Baumbestand und Parkplatz (Bereich Festwiese) dargestellt; der südliche Teil ist als Verkehrsfläche (Floßhafenstraße) dargestellt. Da im Änderungsbereich zukünftig überwiegend Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Veranstaltungshalle, Ferienwohnen, Vinothek und Gastronomie“ sowie teilweise Grünfläche ausgewiesen werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (22. Änderung) erforderlich, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ erfolgt.

2.3 Bebauungsplanung

Der Änderungsbereich unterliegt wie große Teil der Weststadt bislang keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung. Es existiert somit bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Änderungsbereich.

Im Südwesten des Änderungsbereichs schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tückelhäuser Straße – West“ an den Änderungsbereich 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).

3. Erläuterung der Planänderung

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich westlich der Altstadt Ochsenfurt und südlich des Mains und umfasst eine Fläche von rund 2,75 ha. Westlich des Änderungsbereichs schließt sich gewerbliche Nutzung an. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs verläuft die Trasse der ehem. Mainländeabahn; 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 (HQ₁₀₀) hinein. Eine Überplanung ist hier aufgrund der bereits bestehenden Bebauungszusammenhänge möglich.

Im Einzelnen zählen zum Änderungsbereich die Grundstücke Fl.Nrn. 555 (teilweise), 557, 557/1, 557/2, 557/4, 557/5, 557/6, 916/2, 917/1, 917/2, 919/4 (teilweise), 919/8 (teilweise), 1446/4 (teilweise) und 1446/5 (teilweise) der Gemarkung Ochsenfurt.

3.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt ist der Änderungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet (GE) sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof) ausgewiesen. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen (Trasse der ehem. Mainländeabahn) sowie teilweise als Grünfläche mit Baumbestand und Parkplatz (Bereich Festwiese) dargestellt; der südliche Teil ist als Verkehrsfläche (Floßhafenstraße) dargestellt.

3.3 Nutzungen in der Umgebung

An den Änderungsbereich grenzen im Norden das Areal des Segelboothafens und die Festwiese, im Süden die Wohn- und Mischbebauung südlich der Floßhafenstraße, im Osten die Mainuferstraße und im Westen die gewerblich genutzten Grundstücke Fl.Nrn. 917/4 und 577 der Gemarkung Ochsenfurt an.

3.4 Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der zu überplanende Bereich entsprechend den zukünftig geplanten Nutzungen überwiegend als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Veranstaltungshalle, Ferienwohnen, Vinothek und Gastronomie“ sowie teilweise als Grünfläche ausgewiesen. In diese Grünfläche ist im Westen ein kleines Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Information Themenpark“ und im Nordosten ein kleines Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fahrradgarage, Dachterrasse“ integriert.

3.5 Erschließung und Versorgung

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden über die im Süden verlaufende Floßhafenstraße erschlossen. Diese knickt im Osten kurz vor der Altstadt nach Süden ab und geht in die Brunnenstraße über, welche wiederum an das überörtliche Verkehrsnetz (Staatsstraße St 2418 im Süden) anknüpft. Nach Norden hin zweigt von der Floßhafenstraße die Mainuferstraße in Richtung Festwiese und Mainuferzone ab; im Westen endet die Floßhafenstraße aktuell in einem Wendeplatz. Mit Blick auf die zukünftig im Änderungsbereich vorgesehenen Nutzungen sollte zukünftig eine westliche Weiterführung der Floßhafenstraße zur südlich verlaufenden Tückelhäuser Straße ins Auge gefasst werden, welche die Erschließungssituation verbessern würde (vgl. Vorbereitende Untersuchungen Weststadt Ochsenfurt, Empfehlung S. 30 und 38).

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Im Bereich der Wasserversorgung tangiert der Änderungsbereich kein Trinkwasserschutzgebiet für Wassergewinnungsanlagen zur öffentlichen Wasserversorgung.

3.6 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung. Als ortsbildprägend ist das ehem. BayWa-Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/6 einzustufen (vgl. Vorbereitende Untersuchungen Weststadt Ochsenfurt, S. 24f).

Im Südwesten grenzt an den Änderungsbereich ein Baudenkmal (Lusthäuschen; D-6-79-170-41) an. Dieses ist in seiner Substanz durch die Planung nicht gefährdet.

Hinweise über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Änderungsbereich liegen der Stadt Ochsenfurt nicht vor. Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

3.7 Vegetation / Artenschutz

Der Änderungsbereich weist nur wenige unversiegelte Flächen mit teilweisen Grünstrukturen in Form von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern sowie Gras-/ Krautvegetation im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 557/4, 557/5 und 917/1 auf. Begrünt sind zudem teilweise die Grundstücke Fl.Nrn. 919/4, 919/8 und 1446/4 in Nachbarschaft zur ehem. Bahntrasse.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Weiter tangiert der Änderungsbereich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht.

3.8 Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird kein Ausgleichsflächenbedarf ermittelt, da es sich hierbei im Wesentlichen um die Umwidmung bereits überplanter Flächen (Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche) handelt, die nahezu vollständig bebaut sind.

Im Zuge des parallel erfolgenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ ist zu prüfen, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. welche anderweitigen grüngestalterischen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Planbereichs festgesetzt werden sollen.

3.9 Immissionsschutz

Durch die zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Änderungsbereich (u.a. Hotelbetrieb, Veranstaltungen, Vinothek und Restaurant) ergibt sich zukünftig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Floßhafen- sowie der Brunnen- und Mainuferstraße mit entsprechenden Schallimmissionen.

Um zukünftig die Erschließung des Änderungsbereichs zu verbessern und entlastende bzw. den Verkehrsfluss verbessernde Effekte im Bereich der Brunnen-, Floßhafen- und Mainuferstraße zu erreichen, ist zukünftig eine westliche Weiterführung der Floßhafenstraße zur südlich verlaufenden Tückelhäuser Straße zu empfehlen (s.o. Kap. 3.5).

Neben den durch den Straßenverkehr bedingten Schallimmissionen wirken auf den Änderungsbereich aktuell auch temporäre Schallimmissionen durch den Bahnverkehr auf der südlich der Weststadt parallel zur Staatsstraße St 2418 verlaufenden Bahnlinie ein. Hinzu kommen temporäre Schallimmissionen durch den Schiffsverkehr auf dem Main. Diese Schallimmissionen bestehen unabhängig von der vorliegenden Planung.

Des Weiteren sind zukünftig Schallemissionen zu erwarten, die von den o.g. Nutzungen im Änderungsbereich in die Umgebung ausstrahlen, sowie Schallimmissionen, die aus der Nachbarschaft auf den Änderungsbereich mit den o.g. Nutzungen einwirken (insb. Gewerbelärm). Auch Immissionen in Form von Staub und Gerüchen können von Betrieben in der Nachbarschaft (Gewerbe, Landwirtschaft) auf den Änderungsbereich einwirken.

Besonders zu beachten sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Schutzansprüche der örtlichen Wohnbevölkerung wie auch zukünftiger Besucher im Änderungsbereich gegenüber der im westlichen Teil des Änderungsbereichs ansässigen Fa. SFM Chemicals, die aktuell Chemikalien auf dem Firmengelände lagert und verarbeitet. Gemäß Bescheid des Landratsamtes Würzburg fallen diese Chemikalien unter die Seveso-Richtlinie, welche besagt, dass im Umkreis der Lagerstätte besagter Chemikalien keine Nutzungen angesiedelt werden dürfen, mit denen größere Menschenansammlungen verbunden sind. Da die zukünftig geplanten Sondergebietsnutzungen derartige Nutzungen darstellen, ist zukünftig eine Verlagerung des derzeitigen Betriebs der Fa. SFM Chemicals an einen anderen Standort unabdingbar und auf Grundlage bereits erfolgter Verhandlungen der Stadt Ochsenfurt mit der Fa. SFM Chemicals auch konkret vorgesehen (Verlagerung des Betriebs in das Gewerbegebiet „Am Wolfgang“). Durch die Verlagerung ergeben sich auch verkehrsentlastende Effekte für den Änderungsbereich und seine Umgebung (Wegfall des betrieblichen An- und Abfahrtsverkehrs).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden in einem Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), die Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm und Gewerbelärm im Änderungsbereich sowie die Schallimmissionen in der Nachbarschaft aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm, der im Änderungsbereich entsteht, untersucht. Zudem wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Geruchs- und Staubeinwirkungen auf den Änderungsbereich in einem Geruchs- (Bericht Nr. Y0009.014.01.003 vom November 2020) und Staubemissionsgutachten (Bericht Nr. Y0009.014.02.003 vom November 2020) des Büros Wölfel Ingenieure, Höchberg, untersucht.

3.10 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich ragt fast vollständig in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) hinein. Außerdem liegt der Änderungsbereich in einem Risikogebiet für ein extremes Hochwasser (HQ_{extrem}). Eine Überplanung ist hier aufgrund der bereits bestehenden Bebauungszusammenhänge möglich (siehe Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben / Fassung vom 17. Mai 2016).

Mit Blick auf die Realisierung baulicher Maßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 WHG zu beachten und die Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG zu belegen.

Zum Nachweis der Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein hydraulisches Gutachten des Büros Steinbacher Consult, Neusäß (Bericht Nr. 120136 vom November 2020), in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und in Kooperation mit dem Büro Weimann Ingenieure, Dettelbach, erstellt. Wie die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, ergibt sich durch die Planung keine Betroffenheit Dritter hinsichtlich HQ₁₀₀-Überschwemmungsflächen, Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen und wird der Rückhalteraum erweitert.

3.11 Altlasten/ Bodenschutz

Für den Änderungsbereich liegen der Stadt Ochsenfurt bislang keine gesicherten Informationen über Altlasten vor. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich (insb. im Bereich der Fa. SFM Chemicals) können Altlasten in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.

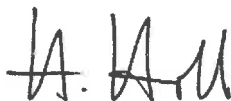
Laut Aussage des Landratsamtes Würzburg/ Bodenschutz besteht für die Flächen im Änderungsbereich kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS; erforderliche Altlastenuntersuchungen, die im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde notwendig sind, um die Eignung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen festzustellen, sind Sache der Gemeinde (Nr. 4.1.1.4 Bay-BodSchVwV).

Seitens der Stadt Ochsenfurt wurde für den Änderungsbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Bodenuntersuchung an das Büro R+H Umwelt GmbH, Würzburg, beauftragt. Diese Untersuchung (Bericht Nr. -FB3 / jp-ka vom 17.04.2020) enthält gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg/ Bodenschutz eine Bewertung des Wirkungspfad Boden-Mensch. Eine weiterführende Altlastenuntersuchung ist nur dann erforderlich, wenn tiefere Bodenschichten ausgehoben werden müssen.

In Ergänzung zur o.g. Bodenuntersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahrens eine weitere Untersuchung zur Bewertung des Wirkungspfads Boden-Gewässer durchzuführen.

4. Flächenbilanz

	Bestand (in ha)	Planung (in ha)
Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,33 ha	-
Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof)	ca. 0,29 ha	-
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Veranstaltungshalle, Ferienwohnen, Vinothek und Gastronomie“	-	ca. 1,42 ha
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Information Themenpark“	-	ca. 0,02 ha
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fahrradgarage, Dachterrasse“	-	ca. 0,02 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,37 ha	ca. 0,54 ha
Fläche für Bahnanlagen	ca. 0,46 ha	-
Grünfläche	ca. 0,30 ha	ca. 0,75 ha
Summe	ca. 2,75 ha	ca. 2,75 ha



Würzburg, den 25.03.2021
HWP Holl Wieden Partnerschaft

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 die 22. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Zudem war die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt einsehbar.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 fand in der Zeit vom 17.12.2019 bis einschließlich 28.01.2020 statt. Der Vorentwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im o.g. Zeitraum auch auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt öffentlich zur Verfügung gestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 fand in der Zeit vom 17.12.2019 bis einschließlich 28.01.2020 statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 06.12.2019 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.05.2020 erfolgte in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 24.08.2020 zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Ochsenfurt. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde im o.g. Zeitraum auch auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt öffentlich zur Verfügung gestellt.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.07.2020 benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 24.08.2020 am Verfahren beteiligt.

Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 01.12.2020 erfolgte in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 08.02.2021 zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Ochsenfurt. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde im o.g. Zeitraum auch auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt öffentlich zur Verfügung gestellt.

Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

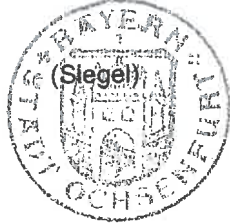
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.12.2020 benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 08.02.2021 am Verfahren beteiligt.


Erneute individuelle Beteiligung

Mit Schreiben vom 01.03.2021 und Frist bis zum 17.03.2021 wurde eine erneute individuelle Beteiligung der Betroffenen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 01.03.2021 durchgeführt.

Feststellungsbeschluss

Die Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.03.2021 die 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.03.2021 festgestellt.



Ochsenfurt, den 26.03.2021

Peter Juks, 1. Bürgermeister

Genehmigung

Das Landratsamt Würzburg hat die 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.03.2021 mit Bescheid vom 21.06.2021 AZ FB22-601 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt
Würzburg




(Genehmigungsstempel)

Würzburg, den 21.06.2021

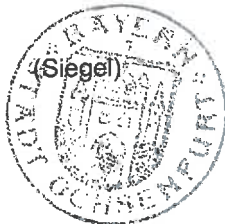
Ausgefertigt:



Ochsenfurt, den 07.10.2021

Peter Juks, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 07.10.2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Ochsenfurt, den 07.10.2021

Peter Juks, 1. Bürgermeister

Anhang: Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Maßnahme ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 bis 4 UVPG).

2. Beschreibung der Planung

2.1 Inhalt und Ziel der Planung

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 soll größtenteils abgerissen und durch Neubauten mit den o.g. Nutzungen ersetzt werden; das ehem. BayWa-Gebäude soll in seiner baulichen Hülle erhalten und zu einer Vinothek mit Restaurant umgenutzt werden; der Betrieb der Fa. SFM Chemicals soll umgesiedelt werden. Grundlage für diese 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.

2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es um die städtebauliche Neuordnung und funktionale Aufwertung der Konversionsfläche „Flockenwerk“ geht, auf der gezielt neue Nutzungen etabliert werden sollen, welche die Attraktivität Ochsenfurts als Tourismus- und Kulturstadt deutlich steigern.

2.3 Beschreibung der Planung

Vorgesehen ist neben der Etablierung eines Hotels mit integrierter Veranstaltungshalle die Errichtung eines an das Hotel angegliederten Chaletdorfs für Ferienwohnen. Darüber hinaus soll im westlichen Teil des Planungsgebiets ein begrünter Themenpark „Main und Mensch“ entstehen. Hierzu soll der bisherige Baubestand im Planungsgebiet 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.

3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Änderungsbereich sind geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG nicht vorhanden.

Weiter tangiert der Änderungsbereich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Schallgutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), ein Geruchs- (Bericht Nr. Y0009.014.01.003 vom November 2020) und Staubemissionsgutachten (Bericht Nr. Y0009.014.02.003 vom November 2020) des Büros Wölfel Ingenieure, Höchberg, und eine Bodenuntersuchung des Büros R+H Umwelt, Würzburg (Bericht Nr. -FB3 / jp-ka vom 17.04.2020), in Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg/ Bodenschutz erstellt.

Mit Blick auf die Realisierung baulicher Maßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG in einem hydraulischen Gutachten des Büros Steinbacher Consult, Neusäß (Bericht Nr. 120136 vom November 2020), in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und in Kooperation mit dem Büro Weimann Ingenieure, Dettelbach, belegt.

4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Bestandssituation und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme und beschränkt sich auf die über den Bestand hinausgehenden möglichen Auswirkungen.

4.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich 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; im südlichen Teil verläuft die Floßhafenstraße, an die sich im Süden, jenseits des Änderungsbereichs, Wohn- und Mischbebauung anschließt.

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.

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden über die im Süden verlaufende Floßhafenstraße erschlossen. Diese knickt im Osten kurz vor der Altstadt nach Süden ab und geht in die Brunnenstraße über, welche wiederum an das überörtliche Verkehrsnetz (Staatsstraße St 2418 im Süden) anknüpft. Nach Norden hin zweigt von der Floßhafenstraße die Mainuferstraße in Richtung Festwiese und Mainuferzone ab; im Westen endet die Floßhafenstraße aktuell in einem Wendeplatz.

Durch die zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Änderungsbereich (u.a. Hotelbetrieb, Veranstaltungen, Vinothek und Restaurant) ergibt sich zukünftig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Floßhafen- sowie der Brunnen- und Mainuferstraße mit entsprechenden Schallimmissionen.

Um zukünftig die Erschließung des Änderungsbereichs zu verbessern und entlastende bzw. den Verkehrsfluss verbessernde Effekte im Bereich der Brunnen-, Floßhafen- und Mainufer-

straße zu erreichen, ist zukünftig eine westliche Weiterführung der Floßhafenstraße zur südlich verlaufenden Tückelhäuser Straße zu empfehlen (vgl. Vorbereitende Untersuchungen Weststadt Ochsenfurt, Empfehlung S. 30 und 38).

Neben den durch den Straßenverkehr bedingten Schallimmissionen wirken auf den Änderungsbereich aktuell auch temporäre Schallimmissionen durch den Bahnverkehr auf der südlich der Weststadt parallel zur Staatsstraße St 2418 verlaufenden Bahnlinie ein. Hinzu kommen temporäre Schallimmissionen durch den Schiffsverkehr auf dem Main. Diese Schallimmissionen bestehen unabhängig von der vorliegenden Planung.

Des Weiteren sind zukünftig Schallemissionen zu erwarten, die von den o.g. Nutzungen im Änderungsbereich in die Umgebung ausstrahlen, sowie Schallimmissionen, die aus der Nachbarschaft auf den Änderungsbereich mit den o.g. Nutzungen einwirken (insb. Gewerbelärm). Auch Immissionen in Form von Staub und Gerüchen können von Betrieben in der Nachbarschaft (Gewerbe, Landwirtschaft) auf den Änderungsbereich einwirken.

Besonders zu beachten sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Schutzansprüche der örtlichen Wohnbevölkerung wie auch zukünftiger Besucher im Änderungsbereich gegenüber der im westlichen Teil des Änderungsbereichs ansässigen Fa. SFM Chemicals, die aktuell Chemikalien auf dem Firmengelände lagert und verarbeitet. Gemäß Bescheid des Landratsamtes Würzburg fallen diese Chemikalien unter die Seveso-Richtlinie, welche besagt, dass im Umkreis der Lagerstätte besagter Chemikalien keine Nutzungen angesiedelt werden dürfen, mit denen größere Menschenansammlungen verbunden sind. Da die zukünftig geplanten Sondergebietsnutzungen derartige Nutzungen darstellen, ist zukünftig eine Verlagerung des derzeitigen Betriebs der Fa. SFM Chemicals an einen anderen Standort unabdingbar und auf Grundlage bereits erfolgter Verhandlungen der Stadt Ochsenfurt mit der Fa. SFM Chemicals auch konkret vorgesehen (Verlagerung des Betriebs in das Gewerbegebiet „Am Wolfgang“). Durch die Verlagerung ergeben sich auch verkehrsentlastende Effekte für den Änderungsbereich und seine Umgebung (Wegfall des betrieblichen An- und Abfahrtsverkehrs).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden in einem Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), die Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm und Gewerbelärm im Änderungsbereich sowie die Schallimmissionen in der Nachbarschaft aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm, der im Änderungsbereich entsteht, untersucht. Zudem wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Geruchs- und Staubeinwirkungen auf den Änderungsbereich in einem Geruchs- (Bericht Nr. Y0009.014. 01.003 vom November 2020) und Staubemissionsgutachten (Bericht Nr. Y0009.014.02.003 vom November 2020) des Büros Wölfel Ingenieure, Höchberg, untersucht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Planung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden sind.

4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig bebaut und weist einen hohen Anteil an versiegelter Fläche auf. Nur wenige Grundstücke weisen unversiegelte Flächen mit teilweisen Grünstrukturen auf. Begrünt ist zudem teilweise die Fläche in Nachbarschaft zur ehem. Bahntrasse und im Übergang des Änderungsbereichs zum Segelboothafen bzw. zur Festwiese.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Weiter tangiert der Änderungsbereich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Planung eher geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbunden sind. Vorgesehen ist eine Überplanung bereits bebauter, größtenteils versiegelter und teilweise brachliegender Flächen im Innenbereich, bei der keine neuen, noch un bebauten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Anteil der von der Planung betroffenen unversiegelten Flächen mit teilweisen Grünstrukturen ist sehr gering.

Im Vergleich zu den insgesamt sehr begrenzten Eingriffen in bestehende Grünstrukturen im Änderungsbereich sieht die vorliegende Planung die Schaffung deutlich umfangreicherer Grün-

flächen gegenüber dem aktuellen Ist-Bestand im Änderungsbereich vor. Durch die Gestaltung eines Themenparks „Main und Mensch“ als größere Grünfläche im Westen des Änderungsbereichs sowie die Ausweisung weiterer Grünflächen im Änderungsbereich kann insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung des Änderungsbereichs gegenüber dem heutigen Ist-Zustand erreicht werden.

4.3 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Der Änderungsbereich tangiert zudem kein Trinkwasserschutzgebiet für Wassergewinnungsanlagen zur öffentlichen Wasserversorgung. Ganz allgemein gilt, dass das Stadtgebiet Ochsenfurt in einem Raum liegt, der durch eine relative Trockenheit gekennzeichnet ist und in dem daher erhöhte Aufwendungen bei der Gewinnung von Trink- und Brauchwasser erforderlich sind. Verantwortlich für die relative Trockenheit sind primär die nur geringen Jahresniederschlagsmengen (ca. 600 mm), daneben aber auch die besondere hydrologische Grundwassersituation. Angaben über den Stand des Grundwassers und mögliche Schadstoffbelastungen im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Eine hydrologische Untersuchung des Bodens im Änderungsbereich liegt der Stadt Ochsenfurt nicht vor.

Der Grad der Versiegelung ist im Änderungsbereich aufgrund der vorhandenen Bebauung und des hohen Anteils von versiegelten Flächen (u.a. Verkehrsflächen) sehr hoch. Nur wenige Grundstücke weisen unversiegelte Flächen mit teilweisen Grünstrukturen auf. Begrünt ist zudem teilweise die Fläche in Nachbarschaft zur ehem. Bahntrasse und im Übergang des Änderungsbereichs zum Segelboothafen bzw. zur Festwiese. Insgesamt bestehen somit aktuell nur wenige Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich.

Durch die Planung, die den Ersatz der aktuell stark verdichteten Bebauung im Änderungsbereich durch eine stärker aufgelockerte Bebauung mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad und erhöhtem Anteil von Grünflächen vorsieht, werden zukünftig die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser deutlich verbessert. Durch die Ausnutzung der Versickerungsmöglichkeiten kann zukünftig die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zumindest partiell reduziert und die bestehende Kanalisation hydraulisch entlastet werden.

Insgesamt sind im Änderungsbereich erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser bei Einhaltung der Regeln der Technik nicht zu erwarten. Durch das bestehende Leitungsnetz können sowohl die Wasserversorgung als auch eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasserentsorgung im Änderungsbereich sichergestellt werden. Insoweit kann insgesamt von nur geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Eine Besonderheit stellt im Änderungsbereich dessen fast vollständige Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) sowie dessen Lage in einem Risikogebiet für ein extremes Hochwasser (HQ_{extrem}) dar. Eine Überplanung ist hier aufgrund der bereits bestehenden Bebauungszusammenhänge möglich (siehe Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben / Fassung vom 17. Mai 2016).

Mit Blick auf die Realisierung baulicher Maßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 WHG zu beachten und die Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG zu belegen.

Zum Nachweis der Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein hydraulisches Gutachten des Büros Steinbacher Consult, Neusäß (Bericht Nr. 120136 vom November 2020), in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und in Kooperation mit dem Büro Weimann Ingenieure, Dettelbach, erstellt. Wie die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, ergibt sich durch die Planung keine Betroffenheit Dritter hinsichtlich HQ₁₀₀-Überschwemmungsflächen, Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen und wird der Rückhalteraum erweitert.

4.4 Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standortgrundlage für die Pflanzen- und Tierwelt, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion mit physikalisch-mechanischen und chemisch-biologischen Teilfunktionen), in der Produktionsfunktion als Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, in der Funktion als Träger von Bodenschätzen und in der Funktion als Standort für Bebauung. Im Änderungsbereich wird der Boden über-

wiegend als Standort für gewerbliche Nutzung (Fa. SFM Chemicals im Westen), für die teilweise Nutzung durch den städtischen Bauhof sowie für verkehrliche Erschließungsanlagen genutzt; teilweise liegen Areale brach (insb. Areal des ehem. Steinwerks Spenkuch). Eine landwirtschaftliche Nutzung des Bodens findet ebenso wenig statt wie eine Nutzung zur Gewinnung von Bodenschätzen. Unversiegelte Bereiche mit Grünstrukturen sind kaum anzutreffen. Insofern sind die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion des Bodens stark eingeschränkt.

Bezüglich Schadstoffen oder Altlasten im Boden des Änderungsbereichs liegen der Stadt Ochsenfurt bislang keine gesicherten Informationen vor. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich (insb. im Bereich der Fa. SFM Chemicals) können Altlasten in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Laut Aussage des Landratsamtes Würzburg/ Bodenschutz besteht für die Flächen im Änderungsbereich kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS; erforderliche Altlastenuntersuchungen, die im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde notwendig sind, um die Eignung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen festzustellen, sind Sache der Gemeinde (Nr. 4.1.1.4 Bay-BodSchVwV).

Seitens der Stadt Ochsenfurt wurde für den Änderungsbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Bodenuntersuchung an das Büro R+H Umwelt GmbH, Würzburg, beauftragt. Diese Untersuchung (Bericht Nr. -FB3 / jp-ka vom 17.04.2020) enthält gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg/ Bodenschutz eine Bewertung des Wirkungspfads Boden-Mensch. Eine weiterführende Altlastenuntersuchung ist nur dann erforderlich, wenn tiefere Bodenschichten ausgehoben werden müssen.

In Ergänzung zur o.g. Bodenuntersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahrens eine weitere Untersuchung zur Bewertung des Wirkungspfads Boden-Gewässer durchzuführen.

Große Teile der bislang versiegelten Fläche im Änderungsbereich werden zukünftig entsiegelt und begrünt; nur ein Teil der Fläche im Änderungsbereich wird nach dem Abriss der bestehenden Gebäude für Neubauten in Anspruch genommen. Das ehem. BayWa-Gebäude im östlichen Teil des Änderungsbereichs soll in seiner baulichen Hülle erhalten und umgenutzt werden; die bislang unbebauten Bereiche entlang der ehem. Bahntrasse im Norden des Änderungsbereichs bleiben weitgehend unberührt von Bodeneingriffen und somit als Freiflächen erhalten. Insgesamt sind durch planungsbedingte Eingriffe ins Bodensystem des Änderungsbereichs unter Berücksichtigung des aktuell sehr hohen Versiegelungsgrads kaum nachteilige Auswirkungen auf das Gesamtsystem im Änderungsbereich zu erwarten; durch die mit der Planung verbundene deutliche Verringerung der Bodenversiegelung sind langfristig sogar eher positive Effekte zu erwarten.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Stadtgebiet Ochsenfurt erfüllen einzelne den Siedlungsbereich umgebende Flächen in jeweils unterschiedlichem Maße eine Luftaustausch- bzw. Wärmeausgleichsfunktion. Im Bereich der Weststadt einschließlich des hierin befindlichen Änderungsbereichs ist diese Funktion durch die vorhandene, teils stark verdichtete Bebauung (bestehende Gewerbebauten, bestehende Wohn- und Mischbebauung) deutlich gemindert.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Konkrete Hinweise auf Geruchsbelästigungen oder für die Gesundheit schädliche Immissionen im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Auch zukünftig sind durch die geplanten Nutzungen keine Luftschadstoff-Emissionen im Änderungsbereich zu erwarten, da keine betrieblichen Abläufe vorgesehen sind, die zu Luftverunreinigungen führen könnten.

Zu beachten ist allerdings aus immissionsschutzfachlicher Sicht, dass Schutzansprüche der örtlichen Wohnbevölkerung wie auch zukünftiger Besucher im Änderungsbereich gegenüber der im westlichen Teil des Änderungsbereichs ansässigen Fa. SFM Chemicals bestehen, die aktuell Chemikalien auf dem Firmengelände lagert und verarbeitet. Gemäß Bescheid des Landratsamtes Würzburg fallen diese Chemikalien unter die Seveso-Richtlinie, welche besagt, dass im Umkreis der Lagerstätte besagter Chemikalien keine Nutzungen angesiedelt werden dürfen, mit denen größere Menschenansammlungen verbunden sind. Da die zukünftig geplanten Sondergebietsnutzungen derartige Nutzungen darstellen, ist zukünftig eine Verlagerung des derzeitigen Betriebs der Fa. SFM Chemicals an einen anderen Standort unabdingbar und auf Grundlage bereits erfolgter Verhandlungen der Stadt Ochsenfurt mit der Fa. SFM Chemicals auch

konkret vorgesehen (Verlagerung des Betriebs in das Gewerbegebiet „Am Wolfgang“) (s.o. Kap. 4.1).

Durch die Realisierung der Planung sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima oder Luftaustauschfunktionen im Änderungsbereich zu erwarten. Durch die mit der Planung verbundene deutliche Verringerung der baulichen Dichte und des Versiegelungsgrads sind langfristig sogar eher positive Effekte für das lokale Kleinklima im Änderungsbereich zu erwarten.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

Die Stadt Ochsenfurt bietet aufgrund ihrer Lage im landschaftlich attraktiven Maintal (südliches Maindreieck) mit seinen umgebenden Weinbergen ein hohes Erholungs- und Erlebnispotenzial für Einheimische und Besucher. Insbesondere gilt dies für die altstadtnahen Mainuferzonen, an die auch die Weststadt Ochsenfurt mit dem hierin befindlichen Änderungsbereich unmittelbar anknüpft. Durch die Nähe zum Main mit seinen mainuferbegleitenden Erholungs- und Freizeitflächen (u.a. Segelboothafen und Festwiese) wie auch zum Altstadtensemble Ochsenfurt weist der Änderungsbereich eine besondere Standortqualität auf, die allerdings bislang noch nicht durch die Etablierung erholungs- und freizeitbezogener Nutzungen und eine hinreichende Erschließung der nahegelegenen Mainuferzonen in Wert gesetzt wurde. Vielmehr bestehen aktuell erhebliche funktionale und gestalterische Defizite im Änderungsbereich und damit ein wenig ansprechendes Landschafts- und Ortsbild in diesem Bereich.

Negativ geprägt wird das Ortsbild des Änderungsbereichs insbesondere durch die Bauten der Fa. SFM Chemicals und die zunehmend verfallenden Bauten des ehem. Steinwerks Spenkuch. Darüber hinaus vermitteln auch die weiteren, nur teilweise genutzten Gebäude im Änderungsbereich sowie die hohe Zahl versiegelter Flächen bei nur spärlich vorhandenen Grünstrukturen einen eher tristen Eindruck des Änderungsbereichs. Durch diesen tristen Eindruck wird auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den südlich angrenzenden, gemischt genutzten Siedlungsbereichen negativ beeinträchtigt.

Einziges erhaltenswertes Gebäude im Änderungsbereich ist das ehem. BayWa-Gebäude, das daher in seiner Gebäudehülle erhalten und umgenutzt werden soll. Der übrige Baubestand im Änderungsbereich soll dagegen abgebrochen und durch eine aufgelockerte Bebauung mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad ersetzt werden. In diesem Zuge sollen die Freiraumqualität im Änderungsbereich erhöht und die Zugänglichkeit zum Main verbessert werden. Es sollen Nutzungen im Änderungsbereich etabliert werden, welche die Attraktivität Ochsenfurts als Tourismus- und Kulturstadt deutlich steigern und zu einer funktionalen Aufwertung der unmittelbar westlich an die Altstadt angrenzenden Weststadt beitragen. Dabei werden neben der städtebaulichen Qualität des Änderungsbereichs selbst auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den südlich angrenzenden Siedlungsbereichen deutlich erhöht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe verbunden sind. Vielmehr ergeben sich deutlich positive Auswirkungen für dieses Schutzgut.

Im Südwesten grenzt an den Änderungsbereich ein Baudenkmal (Lusthäuschen; D-6-79-170-41) an. Dieses ist in seiner Substanz durch die Planung nicht gefährdet.

Hinweise über Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter sind nicht erkennbar.

4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen, welche über die o.g. Aspekte hinausgehen, sind der Stadt Ochsenfurt nicht bekannt.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation im Änderungsbereich größtenteils unverändert. Die aktuell bereits vorhandene Bebauung im Änderungsbereich bliebe voraussichtlich zu großen Teilen bestehen (insb. Gebäude der Fa. SFM Chemicals) und würde nur partiell beseitigt (z.B. ehem. Steinwerk Spenkuch) und ggf. durch Ersatzbauten ersetzt,

sofern eine Neunutzung für die Abbruchbereiche gefunden werden kann. Letzteres ist ohne ein umfassendes Neunutzungskonzept für das gesamte Flockenwerkareal, wie es die vorliegende Planung beinhaltet, wenig wahrscheinlich, so dass eher mit dem weiteren Verfall der aktuell nicht mehr genutzten Bebauung und dem Brachfallen weiterer, nur noch übergangsweise genutzter Areale zu rechnen ist. Die aktuell bereits stark eingeschränkte städtebauliche und Umweltqualität im Änderungsbereich würde sich dadurch weiter verschlechtern. Positive Entwicklungen wie eine ökologische Aufwertung des Änderungsbereichs sind ohne Realisierung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

6. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Bestandssituation zu den einzelnen zu untersuchenden Schutzgütern erfolgte zunächst durch Auswertung vorhandener Planunterlagen. Hierzu zählten insbesondere der Flächennutzungsplan und weitere Planunterlagen der Stadt Ochsenfurt, Informationen aus dem BayernAtlas / Geoportal Bayern sowie aktuelle Luftbilder.

Hinzu kamen Informationen aus den fachlichen Untersuchungen, die im Rahmen des Verfahrens zur Erstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ erstellt wurden, darunter das Schallgutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), das Geruchs- (Bericht Nr. Y0009.014. 01.003 vom November 2020) und Staube-missionsgutachten (Bericht Nr. Y0009.014.02.003 vom November 2020) des Büros Wölfel Ingenieure, Höchberg, die fachliche Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, das hydraulische Gutachten des Büros Steinbacher Consult, Neusäß (Bericht Nr. 120136 vom November 2020), in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und in Kooperation mit dem Büro Weimann Ingenieure, Dettelbach, sowie die Bodenuntersuchung des Büros R+H Umwelt, Würzburg (Bericht Nr. -FB3 / jp-ka vom 17.04.2020), in Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg/ Bodenschutz.

Darüber hinaus wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt.

7. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht.

8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Planung ergeben sich überwiegend geringe und nicht dauerhaft nachteilige, vielfach sogar positive Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Mittlere Auswirkungen sind für das Schutzgut Mensch zu erwarten (erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Schallimmissionen), denen durch die Festsetzung von Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu begegnen ist. Grundlage hierfür ist ein Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt wurde und Empfehlungen bzgl. der in der im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen enthält. Die Geruchs- und Staubeinwirkungen auf den Änderungsbereich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einem Geruchs- (Bericht Nr. Y0009.014. 01.003 vom November 2020) und Staube-

missionsgutachten (Bericht Nr. Y0009.014.02.003 vom November 2020) des Büros Wölfel Ingenieure, Höchberg, untersucht worden.

Zu verweisen ist zudem auf die wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 WHG, die sich aus der Lage des Änderungsbereichs im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains ergeben. Zum Nachweis der Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein hydraulisches Gutachten des Büros Steinbacher Consult, Neusäß (Bericht Nr. 120136 vom November 2020), in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und in Kooperation mit dem Büro Weimann Ingenieure, Dettelbach, erstellt. Wie die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, ergibt sich durch die Planung keine Betroffenheit Dritter hinsichtlich HQ₁₀₀-Überschwemmungsflächen, Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen und wird der Rückhalteraum erweitert.

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht.

Für den Änderungsbereich wurde zudem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Bodenuntersuchung durch das Büro R+H Umwelt GmbH, Würzburg (Bericht Nr. -FB3 / jp-ka vom 17.04.2020), durchgeführt, welche gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg/Bodenschutz eine Bewertung des Wirkungspfads Boden-Mensch enthält. Eine weiterführende Altlastenuntersuchung ist nur dann erforderlich, wenn tiefere Bodenschichten ausgehoben werden müssen.

In Ergänzung zur o.g. Bodenuntersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahrens eine weitere Untersuchung zur Bewertung des Wirkungspfads Boden-Gewässer durchzuführen.

Eventuelle Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen auf die Umwelt beziehen sich in erster Linie auf die Überwachung der Durchführung von Maßnahmen, die in den o.g. Gutachten, die begleitend zur verbindlichen Bauleitplanung erstellt wurden, konkret benannt werden.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung sind auch unter Berücksichtigung der aktuell bereits bestehenden Vorbelastung des Änderungsbereichs durch die relativ dichte Bebauung und den insgesamt sehr hohen Versiegelungsgrad überwiegend geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen, teilweise sogar positive Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Von mittleren Auswirkungen der Planung ist hinsichtlich des Schutzguts Mensch auszugehen. Hierzu zählt insbesondere ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Schallimmissionen, denen durch die Festsetzung von Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu begegnen ist. Grundlage hierfür ist ein Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt wurde und Empfehlungen bzgl. der im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen enthält. Die Geruchs- und Staubeinwirkungen auf den Änderungsbereich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einem Geruchs- (Bericht Nr. Y0009.014. 01.003 vom November 2020) und Staubemissionsgutachten (Bericht Nr. Y0009.014.02.003 vom November 2020) des Büros Wölfel Ingenieure, Höchberg, untersucht worden.

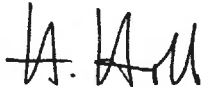
Insgesamt nur geringe Auswirkungen sind für das Schutzgut Wasser mit Blick auf die Versickerung von Niederschlagswasser zu erwarten. Hier sind langfristig sogar Verbesserungen durch den Rückbau versiegelter Flächen und die Erhöhung des Freiflächenanteils zu erwarten. Zu beachten sind allerdings die wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 WHG, die sich aus der Lage des Änderungsbereichs im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains ergeben. Zum Nachweis der Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein hydraulisches Gutachten des Büros Steinbacher Consult, Neusäß (Bericht Nr. 120136 vom November 2020), in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und in Kooperation mit dem Büro Weimann Ingenieure, Dettelbach, erstellt. Wie die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, ergibt sich durch die Planung keine Betroffenheit Dritter hinsichtlich HQ₁₀₀-Überschwemmungsflächen, Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen und wird der Rückhalteraum erweitert.

Ebenfalls nur geringe Auswirkungen und langfristig sogar positive Effekte durch die geplante Erhöhung des Freiflächenanteils im Änderungsbereich sind beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie beim Schutzgut Boden zu erwarten. Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht.

Für den Änderungsbereich wurde zudem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Bodenuntersuchung durch das Büro R+H Umwelt GmbH, Würzburg (Bericht Nr. -FB3 / jp-ka vom 17.04.2020), durchgeführt, welche gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg/ Bodenschutz eine Bewertung des Wirkungspfad Boden-Mensch enthält. Eine weiterführende Altlastenuntersuchung ist nur dann erforderlich, wenn tiefere Bodenschichten ausgehoben werden müssen.

In Ergänzung zur o.g. Bodenuntersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahrens eine weitere Untersuchung zur Bewertung des Wirkungspfad Boden-Gewässer durchzuführen.

Praktisch keine nachteiligen Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Luft und Klima sowie Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe durch die Planung. Vielmehr sind hier positive Auswirkungen auf das Kleinklima und auf die städtebauliche Qualität zu erwarten.



Würzburg, den 25.03.2021

HWP Holl Wieden Partnerschaft