

Zusammenfassende Erklärung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt, welches auf die Darstellung eines rund 1,42 ha großen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Veranstaltungshalle, Ferienwohnen, Vinothek und Gastronomie“ nebst zwei kleineren Sondergebieten (ca. 0,04 ha), Verkehrsfläche (ca. 0,54 ha) und Grünfläche (ca. 0,75 ha) im Bereich des „Flockenwerkareals“ nordwestlich der Altstadt Ochsenfurt zielt, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (Umweltbericht in der Fassung vom 25.03.2021). Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der vorliegenden Planung 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 sind.

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.

Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen

Im Verfahren wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (darunter 8 Sachgebiete des Landratsamtes Würzburg und 3 Stellen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege) sowie 16 Nachbarkommunen beteiligt. Dabei wurden von verschiedenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – so von der Regierung von Unterfranken (höhere Landesplanungsbehörde), vom Regionalen Planungsverband Würzburg, vom Landratsamt Würzburg (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Wasserrecht/ Bodenschutz, Kreisentwicklung, Denkmalschutz, Gesundheitsamt), vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, von der Handwerkskammer für Unterfranken, vom HBE Handelsverband Bayern e.V., von der Deutschen Telekom Technik GmbH, von der Bayernwerk Netz GmbH, von der N-ERGIE Netz GmbH, vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt, von der DB Immobilien Region Süd und vom Team Orange Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg – sowie vom Markt Sommerhausen Bedenken, Anregungen und/ oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise bezogen sich vor allem auf folgende Punkte:

- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. Lage des Änderungsbereichs im Überschwemmungsgebiet des Mains, Vermeidung von Hochwasserrisiken, nachrichtlichen Übernahme des amtlich festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets (Regierung von Unterfranken/ höhere Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde/ Wasserrecht/ Bodenschutz, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- Anregungen und Hinweise bzgl. Erforderlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Landratsamt Würzburg/ Untere Naturschutzbehörde)
- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. Immissionsschutz (Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft, Nutzung der Main-Festwiese), schalltechnische Verträglichkeit der Bauvorhaben, Erforderlichkeit von Immissionsgutachten (Lärm, Geruch, Staub) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Landratsamt Würzburg/ Untere Immissionsschutzbehörde, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, DB Immobilien Region Süd)
- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. des noch bestehenden Betriebs der Fa. SFM Chemicals im Westen des Änderungsbereichs, Erforderlichkeit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde/ Untere Immissionsschutzbehörde/ Bodenschutz)
- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. Altlasten/ Bodenschutz, Erforderlichkeit einer Bodenuntersuchung (u.a. Wirkungspfad Boden-Gewässer) (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde/ Bodenschutz, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Markt Sommerhausen)
- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. Abwasserbeseitigung (Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- Anregungen und Hinweise bzgl. Darstellung kleiner Sondergebiete für „Fahrradgarage, Dachterrasse“ und „Information Themenpark“ im Änderungsbereich (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde)
- Anregungen und Hinweise bzgl. weitergehender Informationen zu den geplanten Sondergebietsnutzungen (HBE Handelsverband Bayern e.V.)
- Anregungen und Hinweise bzgl. vorhandener Versorgungsleitungen (Gashochdruckleitungen, Stromkabel, Telekommunikationslinien) (Regierung von Unterfranken/ höhere Landesplanungsbehörde, Bayernwerk Netz GmbH, N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH)
- Hinweise bzgl. Niederschlagswasser/ Versickerung (Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- Hinweise bzgl. Bahnstrecke Treuchtlingen – Würzburg und Gleisanschluss der Fa. Südzucker (DB Immobilien Region Süd)
- Hinweis auf Mitgliedschaft der Stadt Ochsenfurt in den Kommunalen Allianzen „Fränkischer Süden“ und „MainDreieck“ (Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken)
- Hinweis auf Bestandssicherung des an das Planungsgebiet angrenzenden Gewerbes (Handwerkskammer für Unterfranken)
- Hinweis auf Gewährleistung eines störungsfreien landwirtschaftlichen Durchgangsverkehrs (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg)
- Hinweis auf ein an den Änderungsbereich angrenzendes Baudenkmal (Regierung von Unterfranken/ höhere Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Würzburg)

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden vom Stadtrat der Stadt Ochsenfurt beschlussmäßig behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Aufgrund der Abwägung erfolgten folgende Änderungen in der Planung:

- Änderung der Abgrenzung des Änderungsbereichs im Nordosten des Änderungsbereichs.
- Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets (SO) in "Hotel, Veranstaltungshalle, Ferienwohnen, Vinothek und Gastronomie" (Rücknahme „Markthalle“).
- Ausweitung/ Anpassung der Verkehrsfläche nordöstlich, östlich und südlich (Floßhafenstraße) des Sondergebiets (SO) „Hotel, Veranstaltungshalle, Ferienwohnen, Vinothek und Gastronomie“.
- Darstellung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Information Themenpark“ im Westen des Änderungsbereichs.
- Darstellung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Fahrradgarage, Dachterrasse“ im Nordosten des Änderungsbereichs.
- Ergänzung textlicher Hinweis in der Begründung bzgl. erforderlicher Untersuchung zur Bewertung des Wirkungspfads Boden-Gewässer im Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren.
- Nachrichtliche Übernahme des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets des Mains für ein 100-jährliches Hochwasser.
- Redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in der Legende zur Planzeichnung.
- Redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht.
- Redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in den Verfahrensvermerken.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen von Anwohnern oder sonstigen privat Betroffenen abgegeben.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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.

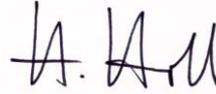
Als zentrales Projekt zur Entwicklung der Weststadt ist die Etablierung eines Hotels mit Veranstaltungshalle, eines an das Hotel angegliederten Chaletdorfs für Ferienwohnen sowie eines Themenparks „Main und Mensch“ auf dem Flockenwerkareal angedacht. Der bisherige Baubestand auf dem Flockenwerkareal 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.

Die Realisierung der o.g. Bauvorhaben am geplanten Standort Flockenwerkareal stellt einen wichtigen und unverzichtbaren Baustein zur Umsetzung der im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Ochsenfurt sowie in den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Weststadt Ochsenfurt verankerten Ziele und Entwicklungsstrategien zur Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt einschließlich der innenstadtnahen Bereiche der Weststadt dar. Die Verlagerung der geplanten Bauvorhaben an einen anderen Standort oder der Verzicht auf diese Bauvorhaben entspräche nicht den Zielen der o.g. Entwicklungskonzepte. Zu diesen Zielen zählen insbesondere die städtebauliche Neuordnung und funktionale Aufwertung der Konversionsfläche „Flockenwerk“, auf der gezielt neue Nutzungen etabliert werden sollen, welche die Attraktivität Ochsenfurts als Tourismus- und Kulturstadt deutlich steigern.

Im Ergebnis bestehen somit neben der vorliegenden Planung keine geeigneteren anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Würzburg, 25.03.2021

HWP - Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. W. Holl', is written on a light-colored rectangular background.