



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Ochsenfurt

- **Billigung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 01.12.2020**
- **Weitere förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“ in Ochsenfurt gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss in dessen Sitzung am 12.11.2019 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. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen abgewogen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht vom 19.05.2020 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 29.06.2020 bis 10.08.2020 durchgeführt worden ist.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes:

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 ca. 90 Hotelbetten und integrierter Veranstaltungshalle für ca. 400 Besucher, 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.

Lage und Charakteristika des Gebietes und angrenzende Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ liegt westlich der Altstadt Ochsenfurt und südlich des Mains. Westlich des Planungsgebiets schließt sich gewerbliche Nutzung an. Im nördlichen Teil des Planungsgebiets 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 Planungsgebiets verläuft die Floßhafenstraße, an die sich im Süden, jenseits des Planungsgebiets, Wohn- und Mischbebauung anschließt. Im Osten verläuft die Mainuferstraße als östliche Begrenzung des Planungsgebiets. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 2,75 ha. Das Gelände des Planungsgebiets ist weitgehend ebenerdig und weist eine Höhenlage von ca. 180 m üNN auf. Nördlich der ehem. Bahntrasse fällt das Gelände böschungartig zum Segelboothafen und zur Festwiese hin um einige Meter ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 555 (Teilfläche), 557, 557/1, 557/2, 557/4, 557/5, 557/6, 916/2, 917/1, 917/2, 919/4 (TF), 919/8 (TF), 1446/4 (TF) und 1446/5 (TF) der Gemarkung Ochsenfurt.



Lageplan ohne Maßstab

Insbesondere folgende Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 19.05.2020 haben sich ergeben:

- Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Nordosten des Planungsgebiets, Anpassung der Bezeichnung einzelner Flurstücksnummern innerhalb des Planungsgebiets.
- Reduzierung der maximal zulässigen GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,8 im Sondergebiet SO 1 „Ferienwohnen“.
- Anpassung/Verschiebung des Baukörpers mit Baugrenze im Sondergebiet SO 2 „Hotel und Veranstaltungshalle“; Anpassung/Verschiebung von Stellplätzen und Baumpflanzungen im SO 2.
- Ausweitung der Baugrenze für das ehem. BayWa-Gebäude im Sondergebiet SO 3 „Vinothek und Gastronomie“; Erhöhung der maximal zulässigen GRZ auf 0,8 und GFZ auf 1,6 im SO 3; Ergänzung bzgl. Dachneigung des BayWa-Gebäudes im SO 3.
- Zusätzliche Festsetzungen bzgl. Geschossigkeit, Traufhöhe/Höhe Firstspitze und Dachform für den Turmaufbau des BayWa-Gebäudes im SO 3.
- Ergänzung der Nebenanlagen N 1 „Garage/Technik“ südwestlich des BayWa-Gebäudes und N 2 „überdachte Fahrradgarage mit Dachterrasse“ nördlich des BayWa-Gebäudes/Gaubahnradwegs.
- Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehbereiche) nördlich und östlich des BayWa-Gebäudes
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche (Floßhafenstraße) südlich der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3.
- Entfernung des Symbols „Spielanlage“ innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Themenpark Main und Mensch“.
- Erhöhung des Ausgleichsbedarfs auf 0,36 ha aufgrund der teilweise geänderten Festsetzungen im Planungsgebiet.
- Ergänzung textlicher Festsetzungen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, sonstige Maßnahmen) gemäß Fachgutachten.
- Textlicher Zusatz in den Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schallschutz) gemäß Fachgutachten.
- Textlicher Zusatz in den Festsetzungen zum Bodenschutz gemäß Fachgutachten.
- Anpassung/Reduzierung der textlichen Festsetzungen bei örtlichen Bauvorschriften/Werbeanlagen.
- Anpassung der textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bzgl. Nutzungsaufgabe der Firma SFM Chemicals auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2.
- Redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen in den textlichen Hinweisen zu „Oberflächenentwässerung und Versickerung“ sowie „Bodenfunde - Denkmalpflege“.
- Redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen in der Legende zur Planzeichnung.
- Redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „Weststadt-Mainflanke“ gebilligt. Es erfolgt eine weitere förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 01.12.2020 einschließlich Begründung und Umweltbericht, die inzwischen erstellten Fachgutachten sowie die nach Einschätzung der Stadt Ochsenfurt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

04.01.2021 bis 08.02.2021

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.

Während der oben genannten Frist können Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus aktuellem Anlass in der Zeit der Corona-Pandemie die derzeit geltenden Abstands- und Hygieneregeln anzuwenden sind sowie eine Erfassung der Kontaktdaten unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgt. Bei Zutritt ins Bauamt ist ein Mund-Nasen-Schutz zu tragen. Desinfektionsmittel stehen im Bauamt bei Bedarf zur Benutzung bereit. In begründeten Fällen oder im Falle einer allgemeinen Rathausschließung können die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) postalisch zur Verfügung gestellt 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 des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Regierung von Unterfranken/ Höhere Landesplanungsbehörde vom 15.07.2020/ 16.12.2019 zum Thema Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserschutz – Regionaler Planungsverband Würzburg vom 17.07.2020/ 20.12.2019 zum Thema Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserschutz – Landratsamt Würzburg vom 20.08.2020 zum Thema Wasserrecht und Bodenschutz – Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 31.07.2020/ 29.10.2019 zum Thema Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserschutz/ Hochwasserrückhaltung/ Grundwasserschutz/ Altlasten/ Abwasser/ Niederschlagswasser – Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt vom 09.07.2020 zum Thema Oberflächenentwässerung/ Versickerung – Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 01.12.2020 – Hydraulisches Gutachten, 1. Tektur, des Büros Steinbacher-Consult, Neusäß (Bericht vom 20.11.2020)
Bevölkerung und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> – Landratsamt Würzburg vom 20.08.2020 zum Thema Immissionsschutz/ Verlagerung der Fa. SFM Chemicals – Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 31.07.2020/ 29.10.2019 zum Thema Hochwasserschutz/ Altlasten/ Abwasser – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg vom 02.07.2020 zum Thema Immissionsschutz

	<ul style="list-style-type: none"> – Deutsche Bahn AG vom 09.07.2020/ 23.01.2020 zum Thema Immissionsschutz/ Bahnbetrieb – Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 01.12.2020 – Schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Rev. a vom 19.11.2020) – Untersuchung der Geruchsimmissionen des Ing.-Büros Wölfel, Höchberg (Bericht Nr. Y0009.014.01.003 vom 20.11.2020) – Untersuchung der Staubimmissionen des Ing.-Büros Wölfel, Höchberg (Bericht Nr. Y0009.014.02.003 vom 20.11.2020)
Boden und Flächen	<ul style="list-style-type: none"> – Landratsamt Würzburg vom 20.08.2020 zum Thema Wasserrecht und Bodenschutz – Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 31.07.2020/ 29.10.2019 zum Thema Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserschutz/ Hochwasserrückhaltung/ Grundwasserschutz/ Altlasten/ Abwasser/ Niederschlagswasser – Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.06.2020/ 18.12.2019 zum Thema Schutz des Betriebs unterirdischer Telekommunikationslinien – Bayernwerk Netz GmbH vom 10.08.2020/ 15.01.2020 zum Thema Schutz des Betriebs unterirdischer Gasversorgungsleitungen – N-ERGIE Netz GmbH vom 13.07.2020/ 15.01.2020 zum Thema Schutz des Betriebs unterirdischer Stromversorgungsleitungen – Markt Sommerhausen vom 28.07.2020/ 07.02.2020 zum Thema Bodenschutz/ Altlasten – Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 01.12.2020 – Bodenuntersuchung des Büros R+H Umwelt, Würzburg (Bericht vom 17.04.2020)
Tiere / Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Landratsamt Würzburg vom 20.08.2020 zum Thema Naturschutz/ Artenschutz/ Eingriffsbilanzierung – Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 01.12.2020 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros PLÖG, Prosselsheim (November 2020)
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> – Landratsamt Würzburg vom 20.08.2020 zum Thema Immissionsschutz – Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 01.12.2020 – Untersuchung der Geruchsimmissionen des Ing.-Büros Wölfel, Höchberg (Bericht Nr. Y0009.014.01.003 vom 20.11.2020) – Untersuchung der Staubimmissionen des Ing.-Büros Wölfel, Höchberg (Bericht Nr. Y0009.014.02.003 vom 20.11.2020)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 01.12.2020
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Regierung von Unterfranken/ Höhere Landesplanungsbehörde vom 15.07.2020/ 16.12.2019 zum Thema Denkmalschutz – Regionaler Planungsverband Würzburg vom 17.07.2020/ 20.12.2019 zum Thema Denkmalschutz – Landratsamt Würzburg vom 20.08.2020 zum Thema Denkmalschutz – Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Stand 01.12.2020

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, 23.12.2020

STADT OCHSENFURT



P. Juks
1. Bürgermeister

