



Stadt Ochsenfurt

Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“

Begründung

Entwurf

aufgestellt: 25.07.2019

Fassung vom: 05.11.2019

geändert: 19.05.2020

01.12.2020

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 Vorbereiteten 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.

Um die beabsichtigten Vorhaben auf dem Flockenwerkareal realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich erforderlich. Der Rat der Stadt Ochsenfurt hat daher am 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ beschlossen; der Beschluss wurde am 09.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ 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 Stand der Bauleitplanung

2.2.1 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 das Planungsgebiet überwiegend als Gewerbegebiet (GE) sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof) aus. Der nördliche Bereich des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen (Trasse der ehem. Mainländebahn) sowie teilweise als Grünfläche mit Baumbestand und Parkplatz (Bereich Festwiese) dargestellt; der südliche Bereich ist als Verkehrsfläche (Floßhafenstraße) dargestellt. Da im Planungsgebiet zukünftig überwiegend Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Veranstaltungshalle“, „Ferienwohnen“ und „Vinothek und Gastronomie“ sowie teilweise öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (22. Änderung) erforderlich, die parallel zur Bebauungsplanung erfolgt.

2.2.2 Bebauungsplanung

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

Im Südwesten des Planungsgebiets schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tückelhäuser Straße – West“ an das Planungsgebiet 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).

2.3 Umweltprüfung

Mit der Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der Belange des Umweltschutzes im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.

3. Planungsgebiet

3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ liegt in einem Bereich 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. Mainländeabahn, 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 kurz vor der Altstadt knickt die Floßhafenstraße nach Süden ab und geht in die Brunnenstraße über; nach Norden hin zweigt von der Floßhafenstraße die Mainuferstraße als östliche Begrenzung des Planungsgebiets in Richtung Festwiese und Mainuferzone ab.

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 böschungsartig zum Segelboothafen und zur Festwiese hin um einige Meter ab. Weiter ragt das Planungsgebiet 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.

Lage des Planungsgebiets



Quelle: Stadt Ochsenfurt

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an das Areal des Segelboothafens und an die Festwiese, im Süden an die Wohn- und Mischbebauung südlich der Floßhafenstraße, im Osten an die Mainuferstraße und im Westen an die gewerblich genutzten Grundstücke FI.Nrn. 917/4 und 577 der Gemarkung Ochsenfurt an.

Im Einzelnen zählen zum Geltungsbereich des Planungsgebiets die Grundstücke FI.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. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

Die Floßhafenstraße (FI.Nr. 916/2) sowie die im nördlichen und östlichen Teil des Planungsgebiets gelegenen Grundstücke (FI.Nrn. 555, 557, 557/1, 557/2, 557/6, 919/4, 919/8, 1446/4 und 1446/5) befinden sich in städtischem Eigentum. Die weiteren Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Der Erwerb eines Großteils der Grundstücke zwischen ehem. Bahntrasse im Norden und Floßhafenstraße im Süden durch den Bauherrn der zukünftig geplanten baulichen Maßnahmen ist vorgesehen.

3.3 Erschließung und Versorgung

Die Grundstücke im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen sollte zukünftig eine westliche Weiterführung der Floßhafenstraße zur südlich verlaufenden Tüchelhäuser Straße ins Auge gefasst werden, welche die Erschließungssituation verbessern würde (vgl. Vorbereitende Untersuchungen Weststadt Ochsenfurt, Empfehlung S. 30 und 38).

Im Planungsgebiet sind mit Blick auf die zukünftig vorgesehenen Nutzungen rund 50 Stellplätze für Hotel- und Feriengäste sowie Besucher von Veranstaltungen vorgesehen, die über die Floßhafenstraße angefahren werden können. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze sollen zukünftig im Bereich der Festwiese außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung gestellt werden.

Im Norden des Planungsgebiets verläuft die Trasse der ehem. Mainländebahn. Da diese zukünftig nicht mehr für den Schienenverkehr (Güterverkehr) genutzt wird, soll diese zu einem mainparallelen Rad- und Wanderweg (Gaubahnradweg) ausgebaut werden.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Im Planungsgebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Versorgungsleitungen:

- Gashochdruckleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 2,0 m beiderseits der Leitungssachse in der Floßhafenstraße sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/1; Gasabgabestation „Bauhof“ der Bayernwerk Netz GmbH auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/1. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Umlegung der Gashochdruckleitung auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/1 erforderlich.
- Abnehmereigene 20-kV-Übergabestation sowie 20-kV-Kabeltrasse der N-ERGIE Netz GmbH auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2. Zwischen der Kabeltrasse und einer Bebauung ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Im Bereich der Wasserversorgung tangiert das Planungsgebiet kein Trinkwasserschutzgebiet für Wassergewinnungsanlagen zur öffentlichen Wasserversorgung.

3.4 Baubestand / Nutzung

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut (Baubestand des ehem. BayWa-Geländes, des städt. Bauhofs, des ehem. Steinwerks Spenkuch und der Fa. SFM Chemicals, teilweise Wohngebäude) und weist einen hohen Anteil an versiegelter Fläche (darunter Hofflächen, Stellplätze, Verkehrsfläche der Floßhafenstraße) auf. Nur wenige Grundstücke (Fl.Nrn. 557/4, 557/5 und 917/1) weisen unversiegelte Flächen mit teilweisen Grünstrukturen auf, die allerdings aufgrund entfallener Nutzung in einem überwiegend ungepflegten bzw. verwilderten Zustand sind. Begrünt sind zudem teilweise die Grundstücke Fl.Nrn. 919/4, 919/8 und 1446/4 in Nachbarschaft zur ehem. Bahntrasse und im Übergang des Planungsgebiets zum Segelboothafen bzw. zur Festwiese.

Bereits seit längerem entfallen ist die Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/4 (ehem. Steinwerk Spenkuch), wo infolgedessen die Bausubstanz bereits stark verfallen ist. Teilweise entfallen ist die Nutzung auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/1 (teilweise leerstehendes Wohnhaus). Nur noch übergangsweise genutzt wurden zuletzt die Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 557, 557/1, 557/2 und 557/6 durch den städtischen Bauhof.

Vollständig genutzt werden zur Zeit nur noch die Grundstücke Fl.Nrn. 917/2 (Areal der Fa. SFM Chemicals) und 557/5 (Wohnen, private Dienstleistung).

Die Umgebung des Planungsgebiets weist neben gewerblichen Nutzungen im Westen (Grundstücke Fl.Nrn. 917/4 und 577) überwiegend Wohn- und Mischbebauung südlich der Floßhafenstraße auf. Im Norden befinden sich der Segelboothafen und die Festwiese. Im Osten ist jenseits der Floßhafen- bzw. Mainuferstraße die Altstadt mit vorgelagertem Grüngürtel gelegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt weist das Planungsgebiet überwiegend als Gewerbegebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof) aus. Der nördliche Bereich

des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen (ehem. Bahntrasse) sowie teilweise als Grünfläche mit Baumbestand und Parkplatz dargestellt; der südliche Bereich ist als Verkehrsfläche (Floßhafenstraße) dargestellt. Hieran schließt sich im Süden, außerhalb des Planungsgebiets, Mischgebiet an.

3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet liegen der Stadt Ochsenfurt nicht vor.

Sofern zukünftig im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG.

3.6 Vegetation / Artenschutz

Das Planungsgebiet weist lediglich im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 557/4, 557/5 und 917/1 unversiegelte Flächen mit teilweisen Grünstrukturen in Form von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern sowie Gras-/ Krautvegetation auf. Diese Grünstrukturen befinden sich aufgrund entfallener Nutzung in einem überwiegend ungepflegten bzw. verwilderten Zustand. Begrünt sind zudem teilweise die Grundstücke Fl.Nrn. 919/4, 919/8 und 1446/4 in Nachbarschaft zur ehem. Bahntrasse und im Übergang des Planungsgebiets zum Segelboothafen bzw. zur Festwiese. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Weiter tangiert das Planungsgebiet 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 in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht. Danach ergeben sich Auswirkungen für Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten sowie für Zauneidechsen; empfohlen werden diesbezüglich Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

3.7 Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Überplanung bereits bebauter, größtenteils versiegelter und teilweise brachliegender Flächen im Innenbereich, bei der keine neuen, noch ungebauten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Anteil der von der Planung betroffenen unversiegelten Flächen mit teilweisen Grünstrukturen (Bäume, Gehölze und Sträucher in überwiegend ungepflegtem bzw. verwildertem Zustand sowie Gras-/ Krautvegetation) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 557/4, 557/5, 917/1 und 919/8 und 1446/4 macht lediglich rund 0,45 ha aus. Auf dem teilweise begrüntem Grundstück Fl.Nr. 919/4 ist keine Bebauung vorgesehen.

Für den Teil der Planung, der sich auf die o.g. unversiegelte Fläche von 0,45 ha auf den Grundstücken Fl.Nrn. 557/4, 557/5, 917/1, 919/8 und 1446/4 erstreckt, wird der erforderliche Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 (ergänzte Fassung) wie folgt ermittelt:

- Einstufung als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Einstufung als Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A aufgrund festgesetzter GRZ > 0,35)

Aufgrund der o.g. Einstufung wird der Kompensationsfaktor für Eingriffe auf der o.g. Fläche von 0,45 ha auf den Grundstücken Fl.Nrn. 557/4, 557/5, 917/1, 919/8 und 1446/4 mit 0,8 angesetzt. Daraus resultiert ein Kompensationsbedarf von 0,36 ha im Planungsgebiet. Die im Planungsgebiet entsprechend festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sind in Kapitel 4.7 beschrieben.

Im Vergleich zu den insgesamt sehr begrenzten Eingriffen in bestehende Grünstrukturen im Planungsgebiet sieht die vorliegende Planung die Schaffung deutlich umfänglicherer Grünflächen gegenüber dem aktuellen Ist-Bestand im Planungsgebiet vor. Durch die Gestaltung eines Themenparks „Main und Mensch“ als größere öffentliche Grünfläche im Westen des Planungsgebiets (ca. 0,46 ha) sowie weitere grüngestalterische Maßnahmen im Planungsgebiet (u.a. Baumpflanzungen an der Floßhafenstraße, Grünzonen mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang des nördlich geplanten Gaubahnradwegs) kann insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung des Planungsgebiets gegenüber dem heutigen Ist-Zustand erreicht werden.

Soweit im Zuge der Umsetzung der Planung vorhandene Grünstrukturen im Planungsgebiet entfernt werden müssen, sind diese gleichwertig an anderer Stelle im Planungsgebiet zu ersetzen (siehe Ausführungen in Kapitel 4.7).

3.8 Immissionsschutz

Die Realisierung der mit der Planung verbundenen baulichen Vorhaben wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet (Hotelbetrieb, Veranstaltungen in der Veranstaltungshalle, Vinothek und Restaurant) ergibt sich zukünftig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Floßhafenstraße mit entsprechenden Schallimmissionen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zukünftig auch im Bereich der von der Floßhafenstraße an die Staatsstraße St 2418 anknüpfenden Brunnenstraße (An- und Abfahrtsverkehr zu den Einrichtungen im Planungsgebiet) sowie im Bereich der Mainuferstraße (Parkverkehr in Richtung Festwiese) zu erwarten.

Um zukünftig die Erschließung des Planungsgebiets 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. 3.3).

Neben den durch den Straßenverkehr bedingten Schallimmissionen wirken auf das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet in die Umgebung ausstrahlen, sowie Schallimmissionen, die aus der Nachbarschaft auf das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet einwirken.

Besonders zu beachten sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Schutzansprüche der örtlichen Wohnbevölkerung wie auch zukünftiger Besucher und Hotelgäste im Planungsgebiet gegenüber der im westlichen Teil des Planungsgebiets (Grundstück Fl.Nr. 917/2) 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 das zukünftig geplante Hotel mit Chaletdorf sowie die geplante Veranstaltungshalle solche 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 und des Investors 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 das Planungsgebiet und seine Umgebung (Wegfall des betrieblichen An- und Abfahrtsverkehrs).

In einem Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), wurden die Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm und Gewerbelärm im Planungsgebiet sowie die Schallimmissionen in der Nachbarschaft aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm, der im Planungsgebiet entsteht, untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Schallimmissionen infolge Straßen- und Schienenverkehrs an den schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsgebiet maximal tags 60 dB(A) und nachts 55 dB(A) bis 59 dB(A) betragen. D.h., die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete werden im Planungsgebiet am Tag eingehalten und nachts deutlich überschrit-

ten. Die Beurteilungspegel infolge gewerblicher Schallimmissionen liegen im Planungsgebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebiete.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen im Inneren der schutzbedürftigen Nutzungen (Hotel, Ferienwohnungen) sind Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorgaben (derzeit gültige Vorschrift DIN 4109-1:2016-07) durchzuführen und im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen.

Wie sich aus den Ergebnissen der Untersuchung weiter ergibt, ist das Planungsgebiet für wohnliche und gewerbliche Nutzungen geeignet, da im Großteil des Planungsgebiets die Beurteilungspegel tags maximal 60 dB(A) betragen und zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen in der Nacht passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor gewerblichen Geräuschen aus dem Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Veranstaltungshalle“ sowie „Vinothek und Gastronomie“ sind für dieses Gebiet Lärmkontingente gemäß DIN 45691 festzusetzen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die in der Untersuchung empfohlenen und im Bebauungsplan entsprechend übernommenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz sind in Kapitel 4.9 beschrieben.

Die Geruchs- und Staubeinwirkungen auf das Planungsgebiet sind 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. Danach ergeben sich unter der Voraussetzung der Verlagerung des Betriebs der Fa. SFM Chemicals keine Konflikte durch Geruchs- bzw. Staubimmissionen im Planungsgebiet.

3.9 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet ragt fast vollständig in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) hinein. Außerdem liegt das Planungsgebiet in einem Risikogebiet für ein extremes Hochwasser (HQ_{extrem}). Eine Überplanung ist hier aufgrund der bereits bestehenden Bebauungszusammenhänge – das Planungsgebiet ist aktuell fast vollständig bebaut und weist einen hohen Anteil an versiegelter Fläche auf – 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. Zu den wasserrechtlichen Anforderungen zählen insbesondere der Ausgleich des Verlusts an Hochwasserrückhalteraum, die Vermeidung nachteiliger Veränderungen von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser, hochwasserangepasste Bauweisen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes sowie die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger (vgl. Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 03.11.2016 zu den Vorbereiteten Untersuchungen Weststadt Ochsenfurt sowie vom 29.10.2019 zur Rahmenplanung „Flockenwerk“).

Zum Nachweis der Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG wurde 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. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass sich keine Betroffenheit Dritter durch die Planung hinsichtlich HQ₁₀₀-Überschwemmungsflächen, Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen ergibt. Hinsichtlich des Rückhalteraus entsteht durch die Planung kein Verlust; vielmehr steht nach Realisierung der Planung rund 990 m³ mehr Rückhalteraum im Planungsgebiet zur Verfügung als vorher.

Mit Blick auf den Hochwasserschutz in Risikogebieten gelten die Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen gem. § 78b WHG. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind daher hochwasserangepasste Bauweisen in Abstimmung mit den wasserrechtlichen Behörden zu realisieren. Dabei sind die Vorgaben der Hochwasserschutzfibel zu beachten.

Voraussetzung für die Neubauvorhaben ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens.

3.10 Altlasten/ Bodenschutz

Für das Planungsgebiet liegen der Stadt Ochsenfurt bislang keine gesicherten Informationen über Altlasten vor. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet (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 Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 (Untersuchungstiefe ca. 1,0 m, im Bereich baulicher Eingriffe ins Erdreich bis zu 6 m). Eine weiterführende Altlastenuntersuchung ist nur dann erforderlich, wenn tiefere Bodenschichten ausgehoben werden müssen. Dies ist in weiten Teilen des Planungsgebiets, insbesondere im Bereich der anstelle der Fa. SFM Chemicals geplanten öffentlichen Grünfläche, nicht der Fall.

Wie die Bodenuntersuchung zeigt, besteht in den untersuchten Horizonten des Planungsgebiets im Ist-Zustand keine Gefährdung im Wirkungspfad Boden-Mensch. Eine Entsiegelung in diesen Bereichen bis auf diese Niveaus ist aus Sicht der BBodSchV bis auf die chemisch und organoleptisch auffälligen Bereiche auf der Fläche von SFM Chemicals grundsätzlich möglich. Die teilweise leicht erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalte können bei entsprechender Exposition zu Nutzungseinschränkungen führen. Eine Neubewertung nach Vorliegen der abschließenden Planunterlagen wird empfohlen. Diese Neubewertung soll Detailmessungen auf Benzo(a)pyren und ggf. Chemikalien der Fa. SFM Chemicals mit einschließen.

Bei einer Freimachung der Flächen wird eine fachgutachterliche Begleitung und ggf. Beweissicherung in wasserrechtlich relevanten Bauteilen wie Abscheider- oder Tankanlagen empfohlen.

Für die Freimachung ist ein Rückbaukonzept zu erstellen. Grundlage dafür sind auch Gebäudeschadstoffuntersuchungen.

Anfallendes Aushub- und Rückbaumaterial ist sortenrein zu separieren, auf messbare Mieten zu setzen und nach einer Beprobung und Untersuchung gemäß LAGA PN 98 ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Die in der Bodenuntersuchung empfohlenen Festsetzungen zum Bodenschutz werden im Bebauungsplan entsprechend übernommen (siehe Kapitel 4.10).

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Konversionsfläche „Flockenwerk“ geschaffen werden, wie sie sowohl im ISEK der Stadt Ochsenfurt aus dem Jahr 2016 als auch insbesondere in den Vorbereitenden Untersuchungen für die Weststadt Ochsenfurt aus dem Jahr 2016 angeregt wird.

Anstelle der aktuell stark verdichteten, nur noch partiell genutzten und in Teilen bereits verfallenen Bebauung im Planungsgebiet soll hier eine stärker aufgelockerte Bebauung mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad sowie höherer ökologischer Wertigkeit und höherer Gestaltqualität der benachbarten Freiflächen entstehen. Des Weiteren sollen im Planungsgebiet Nutzungen 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. Zugleich sollen auch die Zugänglichkeit zum Main verbessert und die Erlebbarkeit der Mainuferzonen weiter erhöht werden.

Vorgesehen ist neben der Etablierung eines Hotels mit ca. 90 Hotelbetten und integrierter Veranstaltungshalle für ca. 400 Besucher die Errichtung eines an das Hotel angegliederten Chaletdorfs für Ferienwohnen (ca. 13 Ferienwohnungen in Einzel- oder Doppelhäusern). Darüber hinaus soll im westlichen Teil des Planungsgebiets ein begrünter Themenpark „Main und Mensch“ mit Pavillon 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. Auf der ehem. Bahntrasse im Norden soll ein mainparalleler Rad- und Fußweg (Gaubahnradweg) mit benachbarten Grünzonen entstehen.

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.

4.2 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet mit den zukünftig hier vorgesehenen Nutzungen wird über die im Süden verlaufende Floßhafenstraße erschlossen, welche über die Brunnenstraße 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.

Längerfristig sollte mit Blick auf die zukünftig im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen eine Weiterführung der Floßhafenstraße, die bislang im Westen in einem Wendeplatz endet, zur südlich verlaufenden Tückelhäuser Straße ins Auge gefasst werden. Hierdurch könnte die Erschließungssituation zukünftig weiter verbessert werden (vgl. Vorbereitende Untersuchungen Weststadt Ochsenfurt, Empfehlung S. 30 und 38).

Die erforderlichen Stellplätze für die zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet (insb. Stellplätzen für Hotel- und Feriengäste sowie Besucher von Veranstaltungen) werden teilweise innerhalb des Planungsgebiets an der Floßhafenstraße untergebracht (ca. 50 Stellplätze). Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze sollen zukünftig im Bereich der Festwiese außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung gestellt werden.

Die im Norden des Planungsgebiets verlaufende Trasse der ehem. Mainländebahn soll zukünftig zu einem mainparallelen Rad- und Wanderweg (Gaubahnradweg) ausgebaut werden. Die Attraktivität und Erlebbarkeit der Mainuferzonen für Einheimische und Besucher wird hierdurch weiter erhöht.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Im Planungsgebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Versorgungsleitungen:

- Gashochdruckleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 2,0 m beiderseits der Leitungsschule in der Floßhafenstraße sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/1; Gasabgabestation „Bauhof“ der Bayernwerk Netz GmbH auf dem Grundstück

Fl.Nr. 557/1. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Umlegung der Gashochdruckleitung auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/1 erforderlich.

- Abnehmereigene 20-kV-Übergabestation sowie 20-kV-Kabeltrasse der N-ERGIE Netz GmbH auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2. Zwischen der Kabeltrasse und einer Bebauung ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Würzburg übernommen.

Um die bestehende Kanalisation hydraulisch zu entlasten, soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Ausnutzung von Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten so weit wie möglich reduziert werden.

Sofern eine Versickerung innerhalb des Planungsgebiets nicht oder nur in geringem Umfang möglich ist, soll eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Main erfolgen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Alternativ ist eine durch Rückhaltung verzögerte Einleitung von Oberflächenwässern in die Kanalisation zu prüfen.

4.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird entsprechend den zukünftig beabsichtigten Nutzungen (Hotel, Veranstaltungshalle, Chalets für Ferienwohnen, Vinothek mit Restaurant) überwiegend als Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Veranstaltungshalle“, „Ferienwohnen“ sowie „Vinothek und Gastronomie“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für den geplanten Themenpark im westlichen Planungsgebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt; ebenso für die Flächen nördlich des auf der früheren Bahntrasse geplanten Rad- und Fußwegs (Gaubahnradweg).

4.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Im Planungsgebiet ist für den Bereich des Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel und Veranstaltungshalle“ eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen (III) zulässig. Hierdurch kann zum einen ein wirtschaftlicher und effizienter Hotelbetrieb ermöglicht und zum anderen gewährleistet werden, dass sich der Baukörper in die bereits vorhandene Umgebungsbebauung hinreichend einfügt.

Für den Bereich des Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (II) zulässig. Die zweigeschossige Bebauung eröffnet ausreichende Nutzungsmöglichkeiten und fügt sich in die vorhandene Umgebungsbebauung hinreichend ein.

Das im Osten des Planungsgebiets gelegene BayWa-Gebäude soll zukünftig in seiner Grundstruktur erhalten und lediglich umgebaut und durch einen moderaten Anbau ergänzt werden. Hier wird daher die maximal zulässige Geschosshöhe entsprechend dem Bestand mit maximal zwei (II) plus Dachgeschoss (D) für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Vinothek und Gastronomie“ festgesetzt. Neben der Festsetzung für das Gebäude wird für den Turmaufbau gesondert eine Geschosshöhe von IV + D festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ mit 0,4, für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel und Veranstaltungshalle“ mit 0,5 und für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Vinothek und Gastronomie“ mit 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ mit 0,8, für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel und Veranstaltungshalle“ mit 1,5 und für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Vinothek und Gastronomie“ mit 1,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Mit Blick auf die Höheneinstellung der Gebäude im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass die Höhe der traufseitigen Außenwand bei dreigeschossigen Gebäuden (Hotel mit integrierter Veranstaltungshalle) max. 12,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden (Chalets und BayWa-Gebäude) max. 7,50 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außenseitig) mit der Dachhaut betragen darf, um einerseits betriebstechnischen Erfordernissen gerecht zu werden und andererseits die Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Für den Turmaufbau auf dem BayWa-Gebäude werden gesondert eine maximale Traufhöhe von 15,50 m und eine maximale Höhe der Firstspitze von 22,60 m festgesetzt. Als Bezugspunkt

für die Höheneinstellung gilt die Höhe der Straßenoberkante der südseitig gelegenen Floßha-
fenstraße in der Mitte des Gebäudes.

4.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel und Ver-
anstaltungshalle“ eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da hier
mit Blick auf die beabsichtigten Nutzungen und deren betriebstechnische Erfordernisse eine
Länge des Baukörpers von über 50 m unabdingbar ist.

Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“, in dem eine aufgelockerte
Bebauung mit mehreren Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen ist, wird eine offene
Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Ebenso wird für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Vinothek und Gastronomie“
eine offene Bauweise festgesetzt. Das hier zu erhaltende BayWa-Gebäude weist eine Gebäu-
delänge von deutlich unter 50 m auf.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden im Planungsgebiet
maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt.
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

4.6 Nebenanlagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb
der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9
BayBO erfüllt sind.

Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2 nur innerhalb der
in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig. Darüber hinaus sind
Stellplätze im Planungsgebiet nur innerhalb des festgesetzten Sondergebiets (SO) zulässig.

4.7 Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Das Planungsgebiet weist nur wenige Grünstrukturen in Form von Gehölzen und Sträuchern
sowie Gras-/ Krautvegetation im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 557/4, 557/5, 917/1 auf. Diese
Grünstrukturen befinden sich aufgrund entfallener Nutzung in einem überwiegend ungepflegten
bzw. verwilderten Zustand. Begrünt sind zudem teilweise die Grundstücke Fl.Nrn. 919/4, 919/8
und 1446/4 in Nachbarschaft zur ehem. Bahntrasse und im Übergang des Planungsgebiets
zum Segelboothafen bzw. zur Festwiese.

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

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

Die im Planungsgebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen, Gehölzen und
Sträuchern sind gleichwertig innerhalb des Planungsgebiets zu ersetzen, sofern sie aufgrund
der zukünftig beabsichtigten Nutzung nicht erhalten werden können.

Darüber hinaus ist der in Kapitel 3.7 für das Planungsgebiet ermittelte Ausgleich in einer Grö-
ßenordnung von 0,36 ha gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB
durch grüngestalterische Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets durchzuführen. Er hat
durch eine ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Fläche im Planungsgebiet in
Form von Pflanzmaßnahmen zu erfolgen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimi-
schen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume), Gehölzen und Sträu-
chern. Hierdurch kann eine ökologische Aufwertung um eine Stufe erreicht werden.

Bezüglich der Pflanzmaßnahmen können für hochstämmige Laub- oder Obstbäume jeweils 25
qm und für Solitärsträucher jeweils 5 qm Grundfläche angesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen fügen sich ein in folgendes Grünordnungskonzept für das Pla-
nungsgebiet:

Im Westen des Planungsgebiets (Fl.Nrn. 917/1 und 917/2) wird zwecks Gestaltung eines The-
menparks „Main und Mensch“ eine rund 0,46 ha große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die
mit standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu gestalten ist. In die öffentliche
Grünfläche ist ein Pavillon integriert.

Als weitere grüngestalterische Maßnahmen werden im Planungsgebiet Baumpflanzungen an der Floßhafenstraße sowie eine öffentliche Grünfläche entlang des nördlich geplanten Gau-bahnradwegs (Fl.Nrn. 919/4, 919/8 und 1446/4), die mit standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu gestalten ist, festgesetzt.

Darüber hinaus sind auch die nicht überbauten Flächen der als Sondergebiet (SO) festgesetzten Grundstücke im Planungsgebiet zu begrünen. Bei Bepflanzungen sind hier standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher zu verwenden.

Bezüglich der Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume, Gehölze und Sträucher gelten folgende Vorgaben:

Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16

Obstbäume: H. 3xv. m.Db. 10-12

Heister: Hei. 2xv. 150-200

Sträucher: Str. 2xv. 60-100

Pflanzabstand: ca. 1,50 m

4.8 Artenschutz

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

Weiter tangiert das Planungsgebiet keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht. Danach ergeben sich Auswirkungen für Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten sowie für Zauneidechsen; empfohlen werden diesbezüglich Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität. Im Einzelnen handelt es sich um folgende empfohlene Maßnahmen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden:

Vermeidungsmaßnahmen:

V 1: Avifauna: Notwendige Gehölzentfernungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nur zwischen dem 01.10. und 28.02.) durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

V 2: Zauneidechse: Die Baufeldfreimachung ist unter Berücksichtigung der Zauneidechsenaktivität durchzuführen, insbesondere dort, wo sich Brache- und Ruderalflächen entwickelt haben. Die oberirdische Entfernung der Gehölze muss im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen, anschließend ist die Vegetation niedrig zu halten. Das Abschieben des Oberbodens und die Entfernung der Wurzelstubben hat im zeitigen Frühjahr (ca. ab Anfang April) zu erfolgen. Danach ist ein Schutzzaun zu stellen, damit Zauneidechsen nicht in das Baufeld einwandern.

V 3: Fledermäuse, Avifauna: Zur Vermeidung des Tötungsverbots sowie des Störungs- und Schädigungsverbots müssen die zum Abriss vorgesehenen Gebäude vorher von Fachpersonal bezüglich Fledermaus- und/ oder Vogelvorkommen geprüft werden. Die Gebäude sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. abzureißen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Cef 1: Fledermäuse: Der Turm (Haus 1) ist durch bauliche Maßnahmen in Absprache mit der Fledermauskoordinationsstelle Nordbayern oder einer anderen Fachperson zugunsten gebäudebewohnender Fledermäuse als potenzielles Quartier zu erhalten und zu gestalten. Der Unteren Naturschutzbehörde ist das Ergebnis der Abstimmung mitzuteilen.

Cef 2: Zauneidechse, Fledermäuse, Avifauna: Im Planungsgebiet ist eine ökologische Grünflächenplanung mit lokalen und insektenfreundlichen Blütmischungen, Hecken, Altgras, Hochstammbäumen mit Attraktivität zum Höhlenbauen durchzuführen.

Cef 3: Fledermäuse: Für die Beleuchtung der Grundstücke der geplanten Gebäude sind ausschließlich Insekten- und damit auch Fledermausfreundliche Lampen zu verwenden. Zu berücksichtigen sind vor allem die Position der Lichtkegel und das Lichtspektrum (LED Farbe , warmweiß'). Lichtkegel und -spektrum sind so einzustellen, dass die Abstrahlung so gering wie möglich ist.

In Ergänzung zu den o.g. Maßnahmen werden im Bebauungsplan auch folgende Festsetzungen getroffen:

- Zugunsten der europäischen Vogelart Haussperling sind 3 Nisthilfen an geeigneten Stellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. in direkter räumlicher Nähe aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Zuge der Grünordnung zur Gestaltung des Geländes sind einheimische Sträucher in fünf Gruppen à 10 qm zu pflanzen, die als Rückzugsbereiche für die Art fungieren können. Außerdem sind an geeigneten Standorten Ansaatmischungen mit samenreichen Arten zu verwenden und entsprechend zu pflegen, um die Nahrungsverfügbarkeit zu verbessern. Als Singwarte nicht nur für den Haussperling sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume/ Obstbäume zu pflanzen. Notwendige Pflegemaßnahmen können ggf. über ehrenamtliche Vogelfreunde oder auch über den Landschaftspflegeverband Würzburg organisiert werden.
- Mehlschwalbennester, die von Gebäuden (Haus 4) entfernt werden, sind in gleichem Umfang an geeigneten Gebäuden in Süd-Ost-Richtung durch Kunstnester zu ersetzen.

4.9 Immissionsschutz

Die auf die zukünftigen Nutzungen im Planungsgebiet einwirkenden Immissionen (insb. Verkehrs- und Gewerbelärm) sowie die von den zukünftigen Nutzungen im Planungsgebiet in die Nachbarschaft ausstrahlenden Emissionen sind in Kapitel 3.8 beschrieben.

In einem Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), wurden die Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm und Gewerbelärm im Planungsgebiet sowie die Schallimmissionen in der Nachbarschaft aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm, der im Planungsgebiet entsteht, untersucht.

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel 3.8 knapp zusammengefasst. Aufgrund dieser Ergebnisse werden in der Untersuchung Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz empfohlen, die im Bebauungsplan wie folgt übernommen werden:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten:

Teilflächen	L_{EK} tags/ dB(A)	L_{EK} nachts / dB(A)
SO 2: Hotel und Veranstaltungshalle	60	47
SO 3: Vinothek und Gastronomie	65	52

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Baugenehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691, Abs. 5, durchzuführen.

Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 20-004-01-Revision a des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Die Wohngebäude sind so zu errichten, dass der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schützenswerten Räumen gemäß DIN 4109 gewährleistet wird. Dies ist im Allgemeinen der Fall, wenn in Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer gelten als Schlafräume) folgende Anhaltswerte für Innenpegel eingehalten werden:

- Schlafräume nachts: Mittelungspegel 25 L_m /dB(A) / Mittlerer Maximalpegel 35 L_{max} /dB(A)
- Wohnräume tags: Mittelungspegel 30 L_m /dB(A) / Mittlerer Maximalpegel 40 L_{max} /dB(A)

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind bei Außenlärmpegeln nachts über 45 dB(A) schalldämmte Lüftungen zur Sicherstellung der Raumlufthygiene einzubauen.

Die Einhaltung der Anforderungen des Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Insbesondere sind im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis des baulichen Schallschutzes intern und gegen Außenlärm (z.B. DIN 4109-1:2016-07) sowie der Nachweis des Schallimmissionsschutzes in der Nachbarschaft (TA Lärm) zu führen und der zuständigen Stelle zur Prüfung vorzulegen.“

4.10 Bodenschutz

In einer Bodenuntersuchung des Büros R+H Umwelt GmbH, Würzburg (Bericht Nr. -FB3 / jp-ka vom 17.04.2020), wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg/ Bodenschutz eine Bewertung des Wirkungspfads Boden-Mensch (Untersuchungstiefe ca. 1,0 m, im Bereich baulicher Eingriffe ins Erdreich bis zu 6 m) im Planungsgebiet durchgeführt.

Die wesentlichen Ergebnisse der Bodenuntersuchung sind in Kapitel 3.10 knapp zusammengefasst. Aufgrund dieser Ergebnisse werden in der Untersuchung Festsetzungen zum Bodenschutz empfohlen, die im Bebauungsplan wie folgt übernommen werden:

Im Planungsgebiet ist nach Vorliegen der abschließenden Planunterlagen und vor Beginn der Baumaßnahmen eine Neubewertung der Bodenverhältnisse durchzuführen, die Detailmessungen auf Benzo(a)pyren und ggf. Chemikalien der Fa. SFM Chemicals mit einschließt.

Bei einer Freimachung der Flächen im Planungsgebiet hat eine fachgutachterliche Begleitung zu erfolgen. Eine Beweissicherung in wasserrechtlich relevanten Bauteilen wie Abscheider- oder Tankanlagen ist zu prüfen.

Für die Freimachung ist ein Rückbaukonzept zu erstellen. Grundlage dafür sind auch Gebäudeschadstoffuntersuchungen.

Anfallendes Aushub- und Rückbaumaterial ist sortenrein zu separieren, auf messbare Mieten zu setzen und nach einer Beprobung und Untersuchung gemäß LAGA PN 98 ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

4.11 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet ragt fast vollständig in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) hinein. Außerdem liegt das Planungsgebiet in einem Risikogebiet für ein extremes Hochwasser (HQ_{extrem}). Eine Überplanung ist hier aufgrund der bereits bestehenden Bebauungszusammenhänge – das Planungsgebiet ist aktuell fast vollständig bebaut und weist einen hohen Anteil an versiegelter Fläche auf – 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 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. Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens sind in Kapitel 3.9 knapp zusammengefasst.

Mit Blick auf den Hochwasserschutz in Risikogebieten gelten die Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen gem. § 78b WHG. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind daher hochwasserangepasste Bauweisen in Abstimmung mit den wasserrechtlichen Behörden zu realisieren. Dabei sind die Vorgaben der Hochwasserschutzfibel zu beachten.

Voraussetzung für die Neubauvorhaben ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens.

4.12 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

Mit Blick auf die jeweils vorgesehenen Nutzungen sind im Planungsgebiet folgende Dachformen für Gebäude zulässig:

- Flach-, Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 0 bis max. 40° im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Vinothek und Gastronomie“; für den Turmaufbau auf dem BayWa-Gebäude ist gesondert ein Zeldach mit aufgesetztem Turm (Laternendach) zulässig.
- Flach-, Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 0 bis max. 25° im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel und Veranstaltungshalle“
- Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis max. 48° im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“

Um die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, sollen als Fassadenfarben nur gedeckte Farben zugelassen werden; grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.

Des Weiteren sollen Werbeanlagen nur innerhalb des festgesetzten Sondergebiets (SO) zulässig sein; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf Dachflächen nicht errichtet werden. Zudem sollen grelle Farbgebungen an Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

Solarthermische und Photovoltaikanlagen sollen mit Blick auf das Ziel der Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich zugelassen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf eine maximale Höhe von 1,0 m über natürlicher Geländehöhe begrenzt werden. Auf diese Weise sollen unnötige Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds vermieden werden.

4.13 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

In Kapitel 3.8 wurde auf die erforderliche Verlagerung des im westlichen Teil des Planungsgebiets (Grundstück Fl.Nr. 917/2) ansässigen Betriebs der Fa. SFM Chemicals an einen neuen Standort im Gewerbegebiet „Am Wolfgang“ hingewiesen, um die zukünftig im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen realisieren zu können. Entsprechend wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen innerhalb des Sicherheitsradius/ Sicherheitsabstandes der auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2 der Gemarkung Ochsenfurt ansässigen Firma SFM Chemicals (Störfallbetrieb) sind erst dann zulässig, wenn der genannte Betrieb seine Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2 aufgegeben hat. Der Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2 ist zu beseitigen.

4.14 Sonstige Hinweise

Oberflächenentwässerung und Versickerung

Um die bestehende Kanalisation hydraulisch zu entlasten, soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Ausnutzung von Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten so weit wie möglich reduziert werden. Es ist daher zu prüfen, ob die Verwendung eines wasserdurchlässigen Belags (z.B. Rasengittersteine) für Stellplätze möglich ist und ob weitere Möglichkeiten einer planmäßigen Versickerung unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten und der vorhandenen Platzverhältnisse bestehen.

Bodenfunde - Denkmalpflege

Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

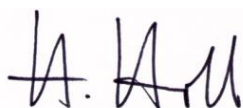
Versorgungsleitungen

In der „Floßhafenstraße“ und auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/1 verlaufen Gashochdruckleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 2,0 m beiderseits der Leitungsschse. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/1 befindet sich zudem die Gasabgabestation „Bauhof“ der Bayernwerk Netz GmbH. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Umlegung der Gashochdruckleitung auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/1 erforderlich.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2 befinden sich eine abnehmereigene 20-kV-Übergabestation und eine 20-kV-Kabeltrasse der N-ERGIE Netz GmbH. Zwischen der Kabeltrasse und einer Bebauung ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

5. Flächenbilanz

	Bestand lt. FNP (in ha)	Planung (in ha)
Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,33 ha	-
Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof)	ca. 0,29 ha	-
Sondergebiet (SO) mit den Zweck- bestimmungen „Hotel und Veran- staltungshalle“, „Ferienwohnen“ und „Vinothek und Gastronomie“	-	ca. 1,42 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,37 ha	ca. 0,54 ha
Fläche für Bahnanlagen	ca. 0,46 ha	-
Grünfläche (inkl. Pavillon)	ca. 0,30 ha	ca. 0,79 ha
Summe	ca. 2,75 ha	ca. 2,75 ha



Würzburg, den 01.12.2020

HWP Holl Wieden Partnerschaft

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ in der Fassung vom 05.11.2019 fand in der Zeit vom 17.12.2019 bis einschließlich 28.01.2020 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ in der Fassung vom 05.11.2019 fand in der Zeit vom 17.12.2019 bis einschließlich 28.01.2020 statt.

Folgende 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:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt a.Main
- Landratsamt Würzburg (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Kreisentwicklung, Wasserrecht, Bodenschutz, Kreisbrandrat, Gesundheitsamt)
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienstort Würzburg
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Schweinfurt
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, Schloss Seehof, Memmelsdorf
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Kreisheimatpfleger, Herr Hermann Oberhofer
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Handelsverband Bayern e.V., Würzburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
- PLE doc GmbH, Essen
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt, Winterhausen
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südost, Leipzig
- Team Orange, Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim
- NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH, Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Stadt Eibelstadt
- Stadt Kitzingen
- Stadt Marktbreit
- Markt Frickenhausen a.Main
- Markt Gelchsheim
- Markt Giebelstadt
- Markt Sommerhausen
- Markt Randersacker
- Markt Reichenberg
- Markt Winterhausen
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Gaukönigshofen
- Gemeinde Oberickelsheim
- Gemeinde Hemmersheim
- Gemeinde Sonderhofen
- Gemeinde Sulzfeld a.Main

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.05.2020 und weiteren Anlagen erfolgte in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 10.08.2020 zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Ochsenfurt (Bekanntmachung am 15.06.2020). Der Entwurf des Bebauungsplans mit Anlagen 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 Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 10.08.2020 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 des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom und weiteren Anlagen erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Ochsenfurt (Bekanntmachung am). Der Entwurf des Bebauungsplans mit Anlagen 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 Träger öffentlicher Belange wurden parallel von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Ochsenfurt, den

(Siegel)

Peter Juks, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Ochsenfurt, den

.....
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 ca. 90 Hotelbetten und integrierter Veranstaltungshalle für ca. 400 Besucher die Errichtung eines an das Hotel angegliederten Chaletdorfs für Ferienwohnen (ca. 13 Ferienwohnungen in Einzel- oder Doppelhäusern). Darüber hinaus soll im westlichen Teil des Planungsgebiets ein begrünter Themenpark „Main und Mensch“ mit Pavillon entstehen. Hierzu soll der bisherige Baubestand im Planungsgebiet größtenteils ab-

gerissen 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. Auf der ehem. Bahntrasse im Norden soll ein mainparalleler Rad- und Fußweg (Gaubahnradweg) mit benachbarten Grünzonen entstehen.

3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Planungsgebiet sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG nicht vorhanden.

Weiter tangiert das Planungsgebiet 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 in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht.

Darüber hinaus wurden 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 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

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ liegt in einem Bereich 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 Planungsgebiet selbst sind als aktuelle Nutzungen gewerbliche Nutzung (Fa. SFM Chemicals auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2 im Westen) und teilweise wohnliche bzw. Dienstleistungsnutzung (Grundstück Fl.Nr. 557/5) anzutreffen. Nur noch übergangsweise genutzt wurden zuletzt die Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 557, 557/1, 557/2 und 557/6 durch den städtischen Bauhof. Bereits seit längerem entfallen ist die Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/4 (ehem. Steinwerk Spenkuch). Teilweise entfallen ist die Nutzung auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/1 (teilweise leerstehendes Wohnhaus).

Die Grundstücke im Planungsgebiet 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 Rich-

tung Festwiese und Mainuferzone ab; im Westen endet die Floßhafenstraße aktuell in einem Wendeplatz.

Im Planungsgebiet sind mit Blick auf die zukünftig vorgesehenen Nutzungen rund 50 Stellplätze für Hotel- und Feriengäste sowie Besucher von Veranstaltungen vorgesehen, die über die Floßhafenstraße angefahren werden können. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze sollen zukünftig im Bereich der Festwiese außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung gestellt werden.

Die Realisierung der mit der Planung verbundenen baulichen Vorhaben wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet (Hotelbetrieb, Veranstaltungen in der Veranstaltungshalle, Vinothek und Restaurant) ergibt sich zukünftig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Floßhafenstraße mit entsprechenden Schallimmissionen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zukünftig auch im Bereich der von der Floßhafenstraße an die Staatsstraße St 2418 anknüpfenden Brunnenstraße (An- und Abfahrtsverkehr zu den Einrichtungen im Planungsgebiet) sowie im Bereich der Mainuferstraße (Parkverkehr in Richtung Festwiese) zu erwarten.

Um zukünftig die Erschließung des Planungsgebiets 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 (vgl. Vorbereitende Untersuchungen Weststadt Ochsenfurt, Empfehlung S. 30 und 38).

Neben den durch den Straßenverkehr bedingten Schallimmissionen wirken auf das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet in die Umgebung ausstrahlen, sowie Schallimmissionen, die aus der Nachbarschaft auf das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet einwirken.

Besonders zu beachten sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Schutzansprüche der örtlichen Wohnbevölkerung wie auch zukünftiger Besucher und Hotelgäste im Planungsgebiet gegenüber der im westlichen Teil des Planungsgebiets (Grundstück Fl.Nr. 917/2) 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 das zukünftig geplante Hotel mit Chaletdorf sowie die geplante Veranstaltungshalle solche 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 und des Investors 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 das Planungsgebiet und seine Umgebung (Wegfall des betrieblichen An- und Abfahrtsverkehrs).

In einem Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), wurden die Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm und Gewerbelärm im Planungsgebiet sowie die Schallimmissionen in der Nachbarschaft aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm, der im Planungsgebiet entsteht, untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Schallimmissionen infolge Straßen- und Schienenverkehrs an den schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsgebiet maximal tags 60 dB(A) und nachts 55 dB(A) bis 59 dB(A) betragen. D.h., die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete werden im Planungsgebiet am Tag eingehalten und nachts deutlich überschritten. Die Beurteilungspegel infolge gewerblicher Schallimmissionen liegen im Planungsgebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebiete.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen im Inneren der schutzbedürftigen Nutzungen (Hotel, Ferienwohnungen) sind Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm gemäß den

öffentlich-rechtlichen Vorgaben (derzeit gültige Vorschrift DIN 4109-1:2016-07) durchzuführen und im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen.

Wie sich aus den Ergebnissen der Untersuchung weiter ergibt, ist das Planungsgebiet für wohnliche und gewerbliche Nutzungen geeignet, da im Großteil des Planungsgebiets die Beurteilungspegel tags maximal 60 dB(A) betragen und zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen in der Nacht passive Schallschutzmaßnahmedurchgeführt werden können.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor gewerblichen Geräuschen aus dem Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Veranstaltungshalle“ sowie „Vinothek und Gastronomie“ sind für dieses Gebiet Lärmkontingente gemäß DIN 45691 festzusetzen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die in der Untersuchung empfohlenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz sind im Bebauungsplan entsprechend übernommen.

Die Geruchs- und Staubeinwirkungen auf das Planungsgebiet sind 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. Danach ergeben sich unter der Voraussetzung der Verlagerung des Betriebs der Fa. SFM Chemicals keine Konflikte durch Geruchs- bzw. Staubimmissionen im Planungsgebiet.

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

4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut (Baubestand des ehem. BayWa-Geländes, des städt. Bauhofs, des ehem. Steinwerks Spenkuch und der Fa. SFM Chemicals, teilweise Wohngebäude) und weist einen hohen Anteil an versiegelter Fläche (darunter Hofflächen, Stellplätze, Verkehrsfläche der Floßhafenstraße) auf. Nur wenige Grundstücke (Fl.Nrn. 557/4, 557/5 und 917/1) weisen unversiegelte Flächen mit teilweisen Grünstrukturen auf, die allerdings aufgrund entfallener Nutzung in einem überwiegend ungepflegten bzw. verwilderten Zustand sind. Begrünt sind zudem teilweise die Grundstücke Fl.Nrn. 919/4, 919/8 und 1446/4 in Nachbarschaft zur ehem. Bahntrasse und im Übergang des Planungsgebiets zum Segelboothafen bzw. zur Festwiese.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Weiter tangiert das Planungsgebiet 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 in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht. Danach ergeben sich Auswirkungen für Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten sowie für Zauneidechsen; empfohlen werden diesbezüglich Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität. Die empfohlenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Hinzu kommen Auswirkungen auf die Vogelarten Haussperling und Mehlschwalbe, denen durch geeignete, im Bebauungsplan entsprechend festzusetzende Maßnahmen (z.B. Nisthilfen/ Kunstnester, Anpflanzungen als Rückzugsbereiche) zu begegnen ist.

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 unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Anteil der von der Planung betroffenen unversiegelten Flächen mit teilweisen Grünstrukturen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 557/4, 557/5, 917/1, 919/8 und 1446/4 macht lediglich rund 0,45 ha aus. Auf dem teilweise begrüntem Grundstück Fl.Nr. 919/4 ist keine Bebauung vorgesehen. Soweit im Zuge der Umsetzung der Planung vorhandene Grünstrukturen im Planungsgebiet entfernt werden müssen, sind diese gleichwertig an anderer Stelle im Planungsgebiet zu ersetzen. Für Eingriffe im Bereich der o.g. Grundstücke Fl.Nrn. 557/4, 557/5, 917/1, 919/8 und 1446/4 ist ein entsprechender Ausgleich vorzusehen.

Im Vergleich zu den insgesamt sehr begrenzten Eingriffen in bestehende Grünstrukturen im Planungsgebiet sieht die vorliegende Planung die Schaffung deutlich umfänglicherer Grünflächen gegenüber dem aktuellen Ist-Bestand im Planungsgebiet vor. Durch die Gestaltung eines

Themenparks „Main und Mensch“ als größere öffentliche Grünfläche im Westen des Planungsgebiets (ca. 0,46 ha) sowie weitere grügestalterische Maßnahmen im Planungsgebiet (u.a. Baumpflanzungen an der Floßhafenstraße, Grünzonen mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang des nördlich geplanten Gaubahnradwegs) kann insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung des Planungsgebiets gegenüber dem heutigen Ist-Zustand erreicht werden.

4.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet sind nicht bekannt. Eine hydrologische Untersuchung des Bodens im Planungsgebiet liegt der Stadt Ochsenfurt nicht vor.

Der Grad der Versiegelung ist im Planungsgebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung und des hohen Anteils von versiegelten Hofflächen, Stellplätzen und Verkehrsflächen (u.a. Floßhafenstraße) sehr hoch. Nur wenige Grundstücke (Fl.Nrn. 557/4, 557/5 und 917/1) weisen unversiegelte Flächen mit teilweisen Grünstrukturen auf. Begrünt sind zudem teilweise die Grundstücke Fl.Nrn. 919/4, 919/8 und 1446/4 in Nachbarschaft zur ehem. Bahntrasse und im Übergang des Planungsgebiets zum Segelboothafen bzw. zur Festwiese. Insgesamt bestehen somit aktuell nur wenige Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet.

Durch die Planung, die den Ersatz der aktuell stark verdichteten Bebauung im Planungsgebiet 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.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können sich zeitlich beschränkte Auswirkungen in der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen ergeben. Durch entsprechende Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen können aber während des Baus Schadstoffeinträge in das Grundwasser minimiert werden. Insgesamt sind 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 Planungsgebiet sichergestellt werden. Insoweit kann insgesamt von nur geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Eine Besonderheit stellt im Planungsgebiet 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. Zu den wasserrechtlichen Anforderungen zählen insbesondere der Ausgleich des Verlusts an Hochwasserrückhalteraum, die Vermeidung nachteiliger Veränderungen von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser, hochwasserangepasste Bauweisen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes sowie die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger (vgl. Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 03.11.2016 zu den Vorbereiteten Untersuchungen Weststadt Ochsenfurt sowie vom 29.10.2019 zur Rahmenplanung „Flockenwerk“).

Zum Nachweis der Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG wurde 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. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass sich

keine Betroffenheit Dritter durch die Planung hinsichtlich HQ₁₀₀-Überschwemmungsflächen, Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen ergibt. Hinsichtlich des Rückhalteraums entsteht durch die Planung kein Verlust; vielmehr steht nach Realisierung der Planung rund 990 m³ mehr Rückhalteraum im Planungsgebiet zur Verfügung als vorher.

Mit Blick auf den Hochwasserschutz in Risikogebieten gelten die Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen gem. § 78b WHG. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind daher hochwasserangepasste Bauweisen in Abstimmung mit den wasserrechtlichen Behörden zu realisieren. Dabei sind die Vorgaben der Hochwasserschutzfibel zu beachten.

Voraussetzung für die Neubauvorhaben ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens.

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 Planungsgebiet wird der Boden überwiegend als Standort für gewerbliche Nutzung (Fa. SFM Chemicals im westlichen Teil des Planungsgebiets), 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 Planungsgebiets liegen der Stadt Ochsenfurt bislang keine gesicherten Informationen vor. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet (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 Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 (Untersuchungstiefe ca. 1,0 m, im Bereich baulicher Eingriffe ins Erdreich bis zu 6 m). Eine weiterführende Altlastenuntersuchung ist nur dann erforderlich, wenn tiefere Bodenschichten ausgehoben werden müssen. Dies ist in weiten Teilen des Planungsgebiets, insbesondere im Bereich der anstelle der Fa. SFM Chemicals geplanten öffentlichen Grünfläche, nicht der Fall.

Wie die Bodenuntersuchung zeigt, besteht in den untersuchten Horizonten des Planungsgebiets im Ist-Zustand keine Gefährdung im Wirkungspfad Boden-Mensch. Eine Entsiegelung in diesen Bereichen bis auf diese Niveaus ist aus Sicht der BBodSchV bis auf die chemisch und organoleptisch auffälligen Bereiche auf der Fläche von SFM Chemicals grundsätzlich möglich. Die teilweise leicht erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalte können bei entsprechender Exposition zu Nutzungsbeschränkungen führen. Eine Neubewertung nach Vorliegen der abschließenden Planunterlagen wird empfohlen. Diese Neubewertung soll Detailmessungen auf Benzo(a)pyren und ggf. Chemikalien der Fa. SFM Chemicals mit einschließen.

Bei einer Freimachung der Flächen wird eine fachgutachterliche Begleitung und ggf. Beweissicherung in wasserrechtlich relevanten Bauteilen wie Abscheider- oder Tankanlagen empfohlen.

Für die Freimachung ist ein Rückbaukonzept zu erstellen. Grundlage dafür sind auch Gebäudeschadstoffuntersuchungen.

Anfallendes Aushub- und Rückbaumaterial ist sortenrein zu separieren, auf messbare Mieten zu setzen und nach einer Beprobung und Untersuchung gemäß LAGA PN 98 ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Die in der Bodenuntersuchung empfohlenen Festsetzungen zum Bodenschutz sind im Bebauungsplan entsprechend übernommen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es im Planungsgebiet zukünftig zu Bodenabträgen bzw. -verfrachtungen. Große Teile der bislang versiegelten Fläche im Planungsgebiet werden zukünftig entsiegelt und begrünt; nur ein Teil der Fläche im Planungsgebiet wird nach dem Abriss der bestehenden Gebäude für Neubauten in Anspruch genommen. Das ehem. BayWa-Gebäude im östlichen Teil des Planungsgebiets soll in seiner baulichen Hülle erhalten und umgenutzt werden; die bislang unbebauten Bereiche entlang der ehem. Bahntrasse im Norden des Planungsgebiets bleiben weitgehend unberührt von Bodeneingriffen und somit als Freiflächen erhalten.

Insgesamt sind durch planungsbedingte Eingriffe ins Bodensystem des Planungsgebiets unter Berücksichtigung des aktuell sehr hohen Versiegelungsgrads kaum nachteilige Auswirkungen auf das Gesamtsystem im Planungsgebiet zu erwarten; durch die mit der Planung verbundene deutliche Verringerung der Bodenversiegelung sind langfristig sogar eher positive Effekte zu erwarten. Nur in der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen kommt es bereichsweise durch Baustellenverkehr zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen in offenen Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen in Teilbereichen nicht auszuschließen. Insgesamt ist aber dieser Faktor als vernachlässigbar gering einzustufen.

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 Planungsgebiets ist diese Funktion durch die vorhandene, teils stark verdichtete Bebauung (bestehende Gewerbebauten, bestehende Wohn- und Mischbebauung) deutlich gemindert.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Konkrete Hinweise auf Geruchsbelästigungen oder für die Gesundheit schädliche Immissionen im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auch zukünftig sind durch die geplanten Nutzungen (Hotel, Veranstaltungshalle, Vinothek und Restaurant) keine Luftschadstoff-Emissionen im Planungsgebiet 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 und Hotelgäste im Planungsgebiet gegenüber der im westlichen Teil des Planungsgebiets 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 das zukünftig geplante Hotel mit Chaletdorf sowie die geplante Veranstaltungshalle solche 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 und des Investors mit der Fa. SFM Chemicals auch konkret vorgesehen (Verlagerung des Betriebs in das Gewerbegebiet „Am Wolfgang“) (s.o. Kap. 4.1).

Durch die zukünftige Realisierung baulicher Vorhaben gemäß vorliegender Planung sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima oder Luftaustauschfunktionen im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet zu erwarten. Lediglich in der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen im Planungsgebiet sind lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs sowie durch Staubentwicklung möglich, die jedoch unvermeidbar und insofern hinnehmbar sind.

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 Planungsgebiet unmittelbar anknüpft. Durch die Nähe zum Main mit seinen mainuferbegleitenden Erholungs- und Freizeiflä-

chen (u.a. Segelboothafen und Festwiese) wie auch zum Altstadtensemble Ochsenfurt weist das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet und damit ein wenig ansprechendes Landschafts- und Ortsbild in diesem Bereich.

Negativ geprägt wird das Ortsbild des Planungsgebiets insbesondere durch die als störend anzusehenden Bauten der Fa. SFM Chemicals und die zunehmend verfallenden und insoweit als erheblicher Missstand ins Auge fallenden Bauten des ehem. Steinwerks Spenkuch. Darüber hinaus vermitteln auch die weiteren, nur teilweise genutzten Gebäude im Planungsgebiet sowie die hohe Zahl versiegelter Flächen (darunter Hofflächen, Stellplätze, Verkehrsfläche der Floßhafenstraße) bei nur spärlich vorhandenen, meist ungepflegten bzw. verwilderten Grünstrukturen einen eher tristen Eindruck des Planungsgebiets. Durch diesen tristen Eindruck wird auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den südlich angrenzenden, gemischt genutzten Siedlungsbereichen negativ beeinträchtigt.

Einziges Gebäude mit positivem ortsbildprägenden Charakter im Planungsgebiet ist das ehem. BayWa-Gebäude im östlichen Gebietsteil. Dieses soll daher gemäß vorliegender Planung in seiner Gebäudehülle erhalten und umgenutzt werden. Der übrige, teils stark verdichtete Baubestand im Planungsgebiet soll dagegen abgebrochen und durch eine aufgelockerte Bebauung mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad ersetzt werden. In diesem Zuge sollen die ökologische Wertigkeit und die Gestaltqualität der benachbarten Freiflächen deutlich erhöht und die Zugänglichkeit zum Main verbessert werden. Es sollen Nutzungen im Planungsgebiet 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 Planungsgebiets 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. Hierzu tragen insbesondere die Entfernung bislang ortsbildstörender, teils bereits verfallender Bausubstanz sowie die deutliche Ausweitung des Anteils von Freiflächen mit erhöhter ökologischer Wertigkeit und gesteigerter Aufenthaltsqualität bei.

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

Hinweise über Bodendenkmäler liegen für das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet größtenteils unverändert. Die aktuell bereits vorhandene Bebauung im Planungsgebiet 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 Bruchfällen weiterer, nur noch übergangsweise genutzter Areale zu rechnen ist. Die aktuell bereits stark eingeschränkte städtebauliche und Umweltqualität im Planungsgebiet würde sich dadurch weiter verschlechtern. Positive Entwicklungen wie eine ökologische Aufwertung des Planungsgebiets durch Erhöhung des Freiflächenanteils mit begleitender Entwicklung von Grünstrukturen, eine Verbesserung der Situation bzgl. Hochwasserrück-

raum und Hochwasserabfluss, eine Verbesserung des Kleinklimas oder eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds 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 Staubemissionsgutachten (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 in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht. Danach ergeben sich Auswirkungen für Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten sowie für Zauneidechsen; empfohlen werden diesbezüglich Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität. Die empfohlenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

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

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

Durch die vorliegende Bebauungsplanung 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 Bebauungsplan zu begegnen ist. Grundlage hierfür ist ein Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11. 2020), in dem die Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm und Gewerbelärm im Planungsgebiet sowie die Schallimmissionen in der Nachbarschaft aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm, der im Planungsgebiet entsteht, untersucht wurden und Empfehlungen bzgl. der im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen gegeben werden. Die Geruchs- und Staubeinwirkungen auf das Planungsgebiet sind 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.

Zu verweisen ist zudem auf die wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 WHG, die sich aus der Lage des Planungsgebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains ergeben. Zum Nachweis der Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG wurde 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 Rückhalte- raum erweitert.

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde in einer gesonderten fachlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, untersucht. Danach ergeben sich Auswirkungen für Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten sowie für Zauneidechsen; empfohlen werden diesbezüglich Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität. Die empfohlenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für das Planungsgebiet wurde zudem 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 sowie Empfehlungen bzgl. der im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen enthält. Eine weiterführende Altlastenuntersuchung ist nur dann erforderlich, wenn tiefere Bodenschichten ausgehoben werden müssen.

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 Planung erstellt wurden, konkret benannt werden.

Zu überwachen ist darüber hinaus mit Blick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere die Umsetzung grüngestalterischer Maßnahmen, durch die zusätzliche ökologische Strukturen geschaffen werden.

Ebenso ist mit Blick auf das Schutzgut Wasser zu überwachen, dass eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasserentsorgung sichergestellt wird.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung sind auch unter Berücksichtigung der aktuell bereits bestehenden Vorbelastung des Planungsgebiets 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 Bebauungsplan zu begegnen ist. Grundlage hierfür ist ein Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision a vom 19.11.2020), in dem die Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm und Gewerbelärm im Planungsgebiet sowie die Schallimmissionen in der Nachbarschaft aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm, der im Planungsgebiet entsteht, untersucht wurden und Empfehlungen bzgl. der im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen gegeben werden. Die Geruchs- und Staubeinwirkungen auf das Planungsgebiet sind 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. Danach ergeben sich unter der Voraussetzung der Verlagerung des Betriebs der Fa. SFM Chemicals keine Konflikte durch Geruchs- bzw. Staubimmissionen im Planungsgebiet.

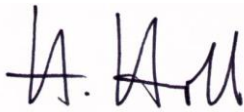
Insgesamt nur geringe Auswirkungen sind für das Schutzgut Wasser mit Blick auf die Versickerung von Niederschlagswasser zu erwarten. Hier sind langfristig sogar Verbesserungen durch den Rückbau versiegelter Flächen und die Erhöhung des Freiflächenanteils zu erwarten. Zu beachten sind allerdings die wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 WHG, die sich aus der Lage des Planungsgebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains ergeben. Zum

Nachweis der Befreiungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG wurde 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 Rückhalte- raum erweitert.

Ebenfalls nur geringe Auswirkungen und langfristig sogar positive Effekte durch die geplante Erhöhung des Freiflächenanteils im Planungsgebiet sind beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie beim Schutzgut Boden zu erwarten. Inwieweit sich Auswirkungen für besonders ge- schützte Arten durch die Planung ergeben, wurde in einer gesonderten fachlichen Unters- suchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2020) des Büros PLÖG GbR, Pros- selsheim, untersucht. Danach ergeben sich Auswirkungen für Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten sowie für Zauneidechsen; empfohlen werden diesbezüglich Maßnahmen zur Ver- meidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuier- lichen ökologischen Funktionalität. Die empfohlenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für das Planungsgebiet wurde zudem eine Bodenuntersuchung durch das Büro R+H Umwelt GmbH, Würzburg (Bericht Nr. -FB3 / jp-ka vom 17.04.2020), durchgeführt, welche gemäß Ab- stimmung mit dem Landratsamt Würzburg/ Bodenschutz eine Bewertung des Wirkungspfad- s Boden-Mensch sowie Empfehlungen bzgl. der im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen enthält. Eine weiterführende Altlastenuntersuchung ist nur dann erforderlich, wenn tiefere Bo- denschichten ausgehoben werden müssen.

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 (erhöhter Grünflächenanteil) und auf die städtebauliche Qualität (erhöhte gestalterische und Aufenthaltsqualität) zu erwarten.



Würzburg, den 01.12.2020

HWP Holl Wieden Partnerschaft