

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“ gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“ der Stadt Ochsenfurt, welches auf die Festsetzung eines rund 1,42 ha großen Sondergebiets (SO) mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Veranstaltungshalle“ „Ferienwohnen“ sowie „Vinothek und Gastronomie“ nebst öffentlicher Verkehrsfläche (ca. 0,54 ha) und öffentlicher Grünfläche (ca. 0,79 ha) im Bereich des „Flockenwerkareals“ nordwestlich der Altstadt Ochsenfurt zielt, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2024). Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der vorliegenden Bebauungsplanung 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 sind.

Von mittleren Auswirkungen der Planung ist hinsichtlich des Schutzguts Mensch auszugehen. Hierzu zählt insbesondere ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Schallimmissionen, denen durch die Festsetzung von Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes im Bebauungsplan zu begegnen ist. Grundlage hierfür ist ein Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (Bericht Nr. 20-004-01-Revision b vom 23.08.2024), 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 Staubwirkungen 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 Rückhalteraum 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 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 Wirkungspfads Boden-Mensch sowie Empfehlungen bzgl. der im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen enthält. Eine weiterführende Altlastenuntersuchung ist nur dann erforderlich, wenn tiefere Bodenschichten ausgehoben werden müssen.

In Ergänzung zur o.g. Bodenuntersuchung und den hierin empfohlenen und im Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen ist baubegleitend eine weitere Untersuchung zur Bewertung des Wirkungspfads Boden-Gewässer durchzuführen. Mit dieser Untersuchung ist nachzuweisen, dass es bei Umsetzung der Planung zu keiner Erhöhung der Verfrachtung von im Untergrund ggf. befindlichen Schadstoffen aufgrund einer Veränderung der Sickerwasserbildung kommt.

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.

Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen

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

- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. Lage des Planungsgebiets im Überschwemmungsgebiet des Mains, Vermeidung von Hochwasserrisiken (Regierung von Unterfranken/ höhere Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Würzburg/ Wasserrecht/ Bodenschutz, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. Eingriffsbilanzierung, Erforderlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Erforderlichkeit von Festsetzungen zum Artenschutz (Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen) (Landratsamt Würzburg/ Untere Naturschutzbehörde)
- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. Immissionsschutz (Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft, Nutzung der Main-Festwiese), schalltechnische Verträglichkeit der Bauvorhaben, Erforderlichkeit von Immissionsgutachten (Lärm, Geruch, Staub) (Landratsamt Würzburg/ Untere Immissionsschutzbehörde, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, DB Immobilien Region Süd)
- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. des noch bestehenden Betriebs der Fa. SFM Chemicals im Westen des Planungsgebiets, Erforderlichkeit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde/ Untere Immissionsschutzbehörde/ Bodenschutz)
- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. Altlasten/ Bodenschutz, Erforderlichkeit einer Bodenuntersuchung (u.a. Wirkungspfad Boden-Gewässer) (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde/ Bodenschutz, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Markt Sommerhausen)
- Bedenken, Anregungen und Hinweise bzgl. Abwasserbeseitigung (Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- Anregungen und Hinweise bzgl. Festsetzung/ Anpassung von Baugrenzen (Pavillon „Main und Mensch“ im Westen, Wintergarten im SO 3 „Vinothek, Gastronomie“ (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde)
- Anregungen und Hinweise bzgl. Anpassung der GRZ, der Geschossigkeit und der Wandhöhe im SO 3 „Vinothek, Gastronomie“ (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde)
- Anregungen und Hinweise bzgl. örtlicher Bauvorschriften/ baulicher und städtebaulicher Gestaltung (Dachform) (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde)
- Anregung und Hinweis bzgl. Anwendung der geänderten Bayerischen Bauordnung (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde)
- Anregung und Hinweis bzgl. Rücknahme von Bemaßungen im SO 2 „Hotel, Veranstaltungshalle“ (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde)
- Anregung und Hinweis bzgl. Anfahrbarkeit der Floßhafenstraße für Müllfahrzeuge (Team Orange Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg)
- Anregungen und Hinweise bzgl. weitergehender Informationen zu den geplanten Sondergebietsnutzungen (HBE Handelsverband Bayern e.V.)

- Anregungen und Hinweise bzgl. vorhandener Versorgungsleitungen (Gashochdruckleitungen, 20-kV-Kabel mit Übergabestation, Telekommunikationslinien) (Regierung von Unterfranken/ höhere Landesplanungsbehörde, Bayernwerk Netz GmbH, N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH)
- Hinweise bzgl. Niederschlagswasser/ Versickerung (Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- Hinweise bzgl. Bahnstrecke Treuchtlingen – Würzburg und Gleisanschluss der Fa. Südzucker (DB Immobilien Region Süd)
- Hinweis auf Mitgliedschaft der Stadt Ochsenfurt in den Kommunalen Allianzen „Fränkischer Süden“ und „MainDreieck“ (Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken)
- Hinweis auf Bestandssicherung des an das Planungsgebiet angrenzenden Gewerbes (Handwerkskammer für Unterfranken)
- Hinweis auf Gewährleistung eines störungsfreien landwirtschaftlichen Durchgangsverkehrs (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg)
- Hinweis auf ein an das Planungsgebiet angrenzendes Baudenkmal (Regierung von Unterfranken/ höhere Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Würzburg/ Denkmalschutz)

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

- Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Nordosten des Planungsgebiets; Anpassung der Bezeichnung einzelner Flurstücks-Nummern innerhalb des Planungsgebiets.
- Änderungen im Bereich des Sondergebiets SO 1 „Ferienwohnen“: leichte Reduzierung des Sondergebiets im Osten einschließlich Baugrenze; Reduzierung der maximal zulässigen GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,8.
- Änderungen im Bereich des Sondergebiets SO 2 „Hotel und Veranstaltungshalle“: Ausweitung des Sondergebiets einschließlich Baugrenze nach Westen; Anpassung/ Verschiebung des Baukörpers mit Baugrenze; Anpassung/ Verschiebung von Stellplätzen und Baumpflanzungen; Rücknahme von Bemaßungen.
- Änderungen im Bereich des Sondergebiets SO 3: Änderung der Zweckbestimmung in "Vinothek und Gastronomie" (Rücknahme „Markthalle“); Ausweitung der Baugrenze für das ehem. BayWa-Gebäude; zusätzliche Baugrenze für die an der Floßhafenstraße gelegene E-Ladestation mit Ver-/ Entsorgung; Ergänzung einer Nebenanlage „Garage/ Technik“ südwestlich des BayWa-Gebäudes; Erhöhung der maximal zulässigen GRZ auf 0,8 und GFZ auf 1,6; Ergänzung bzgl. Dachneigung des BayWa-Gebäudes; zusätzliche Festsetzungen bzgl. Geschossigkeit, Traufhöhe/ Höhe Firstspitze und Dachform für den Turmaufbau des BayWa-Gebäudes.
- Änderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen: Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehbereiche) nördlich und östlich des BayWa-Gebäudes; Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche (Floßhafenstraße) südlich der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3.
- Änderungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen: Ergänzung einer Nebenanlage „überdachte Fahrradgarage mit Dachterrasse“ im Nordosten des Planungsgebiets; Anpassung Baugrenze für Pavillon „Main und Mensch“; Entfernung des Symbols „Spielanlage“ im Bereich des Themenparks „Main und Mensch“.
- Ergänzungen zur Eingriffsbilanzierung (Ausgleichsbedarf) in der Begründung; Anpassung des Ausgleichsbedarfs aufgrund geänderter Festsetzungen im Planungsgebiet; Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.
- Ergänzung textlicher Festsetzungen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, sonstige Maßnahmen) gemäß Fachgutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro PLÖG).
- Ergänzungen zum Immissionsschutz (Schallschutz) in der Begründung; Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gemäß Fachgutachten (schalltechnisches Gutachten Büro Tasch).
- Ergänzungen zum Bodenschutz in der Begründung; Festsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß Fachgutachten (Bodenuntersuchung Büro R+H Umwelt).
- Ergänzungen zum Hochwasserschutz in der Begründung; Festsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß Fachgutachten (hydraulisches Gutachten Büro Steinbacher).

- Anpassungen bei den örtlichen Bauvorschriften bzgl. Festsetzungen zu Dachformen; Streichung von Festsetzungen zu Werbeanlagen.
- Zusätzliche textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bzgl. Nutzungsaufgabe der Fa. SFM Chemicals auf dem Grundstück Fl.Nr. 917/2.
- Redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in den textlichen Hinweisen zu „Oberflächenentwässerung und Versickerung“, „Bodenfunde - Denkmalpflege“, „Versorgungsleitungen“ und „Bodenschutz“.
- Aktualisierung des Rechtsbezugs der neuen BayBO im Bebauungsplan.
- Redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in der Legende zur Planzeichnung.
- Redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht.
- Redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in den Verfahrensvermerken.

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Ochsenfurt hat im Jahr 2016 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt, das ein umfassendes Entwicklungsleitbild für die Kernstadt Ochsenfurt enthält. Insbesondere wird im ISEK auf die Dringlichkeit der städtebaulichen Neuordnung und der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des westlich an die Altstadt anschließenden Gebietes der Weststadt hingewiesen. Von der Stadt Ochsenfurt wurden daraufhin Vorbereitende Untersuchungen im Jahr 2016 für das Gebiet der Weststadt durchgeführt, in denen die Bedeutung der Konversionsfläche „Flockenwerk“ für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ochsenfurt besonders betont wird. Weiter wurde von der Stadt Ochsenfurt auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen eine Sanierungssatzung für die Weststadt beschlossen, die der Stadt die Anwendung verschiedener sanierungsrechtlicher Instrumente zur Entwicklung der Weststadt ermöglicht.

Als zentrales Projekt zur Entwicklung der Weststadt ist die Etablierung eines Hotels mit Veranstaltungshalle, eines an das Hotel angegliederten Chaletdorfs für Ferienwohnen sowie eines Themenparks „Main und Mensch“ auf dem Flockenwerkareal angedacht. Der bisherige Baubestand auf dem Flockenwerkareal soll größtenteils abgerissen und durch Neubauten mit den o.g. Nutzungen ersetzt werden; das ehem. BayWa-Gebäude soll in seiner baulichen Hülle erhalten und zu einer Vinothek mit Restaurant umgenutzt werden; der Betrieb der Fa. SFM Chemicals soll umgesiedelt werden. Grundlage für diese baulichen Vorhaben ist eine Rahmenplanung „Flockenwerk“, die im Jahr 2019 von der Stadt Ochsenfurt beauftragt wurde und die Rahmenparameter für die Umsetzung der genannten Vorhaben beschreibt.

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

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

Würzburg, 12.12.2024

HWP - Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg

