

# **Stadt Ochsenfurt**

## **4. Änderung des Bebauungsplanes „Zentralschule“**

### **Begründung der Änderung**

Entwurf

**Bearbeitung:**

---

WEGNER  
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870

Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de

www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dipl. Ing (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

aufgestellt:

15.04.2019

geändert

10.03.2020, 09.11.2021

## Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
2.	Planungsrechtliche Situation	4
3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
4.	Lage, Art und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	6
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
7.	Immissionsschutz und Störfallbetriebe	7
8.	Örtliche Bauvorschriften, Stellplätze	10
9.	Umweltprüfung, Eingriffs- und Ausgleichregelungen	10
10.	Weitere Hinweise	11
11.	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	12

## 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1481 befindet sich ein seit vielen Jahren leestehendes Fabrikgebäude. Der Eigentümer beabsichtigt nun die Sanierung und den Umbau einschließlich eines Ausbaus des Dachgeschosses des Gewerbegebäudes zu Wohnzwecken. Das vorhandene Gebäude entspricht schon im Bestand hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe nicht den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zentralschule“ soll die Schaffung von zentral gelegenem, zeitgemäßem Wohnraum unter Nutzung von vorhandener Bausubstanz (Reaktivierung eines langjährigen Leerstandes) ermöglicht werden.

Teile des Bahnhofsvorplatzes wurden zum Zwecke einer Bebauung von privat erworben. Diese Fläche ist zwar im bestehenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, liegt aber faktisch brach. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans soll nun zum einen eine Teilfläche bebaut werden, zum anderen soll das vorhandene Parkplatzangebot in unmittelbarer Bahnhofsnähe verbessert werden.

Darüber hinaus plant der Eigentümer des ehemaligen Güterschuppens westlich des Bahnhofs eine bauliche Erweiterung bzw. einen Ersatzbau. Hierfür wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden erweitert.

## 2. Planungsrechtliche Situation

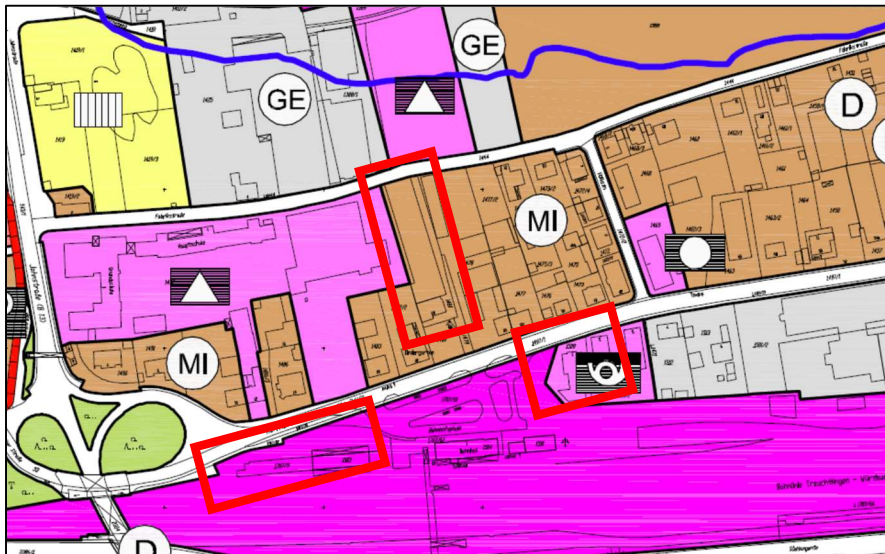
Am 14.05.2019 wurde die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Zentralschule“ vom Stadtrat der Stadt Ochsenfurt beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zentralschule“ wurde am 30.07.1970 vom Stadtrat der Stadt Ochsenfurt als Satzung beschlossen. Er wurde bislang dreimal geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zentralschule“ enthält keine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR). Somit fehlt eine für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO erforderliche Festsetzung, die auch Grundlage für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB ist. Somit ist dieser Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen.

Um den Vorgaben des § 16 Abs. 3 zu entsprechen, wird für die Änderungsbereiche im Rahmen der 4. Änderung auch eine Grundflächenzahl festgesetzt, wodurch dort dann die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllt sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Änderung im Norden als Mischgebiet dar. Dort entspricht die Darstellung im Flächennutzungsplan sowohl dem Bestand sowie den geplanten Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans. Im Bereich der südlichen Änderungsfläche stellt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Post dar. Dies entspricht nicht mehr dem Bestand und auch nicht der geplanten Festsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich. Im Bereich der Bahnfläche entspricht die Festsetzung als Bahnfläche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Darstellung als Bahnfläche im Flächennutzungsplan.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 3.090 m<sup>2</sup> (5.146 m<sup>2</sup> MI x zulässige GRZ für MI von 0,6) deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a BauGB.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete (FFH-, SPA-Gebiete) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB hinsichtlich Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht gegeben (siehe Ziffer 6).

Das beschleunigte Verfahren wird daher wie folgt angewendet:

- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie Umweltbericht nach § 2a BauGB, einschließlich der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet
- Keine frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Keine Änderung des Flächennutzungsplanes von der Darstellung „Gemeinbedarf Post“ zu „Mischgebiet“ die südliche Änderungsfläche betreffend. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

#### **4. Lage, Art und Beschaffenheit des Änderungsbereiches**

Die nördliche Fläche erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 1478/1, 1479 und 1481 und hat eine Größe von 0,46 ha. Der nördliche Änderungsbereich befindet sich nördlich des Bahnhofes, in direkter Nachbarschaft zur Turnhalle der Mittelschule Ochsenfurt, zwischen Fabrikstraße und Marktbreiter Straße. Er ist im Westen mit einem Fabrikgebäude bebaut, welches schon seit längerer Zeit leer steht. Die übrige Fläche wird als Garten genutzt.

Die südöstliche Fläche umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 1707/10 und 1707/72. Sie ist 0,05 ha groß. Diese Änderungsfläche grenzt im Westen und Süden direkt an das Bahnhofsgelände an und ist im Osten mit einem Geschäftshaus bebaut. Der nordwestliche Änderungsbereich ist spärlich begrünt und liegt brach.

Die südwestliche Teilfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nrn. 1503 und hat eine Fläche von 0,15 ha.

Die Begründung beschränkt sich auf die Darlegung der aktuellen Änderungen.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Auf der nördlichen Fläche (MI 1) wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 3 auf 5 geändert, um die Umnutzung des Fabrikgebäudes einschließlich Umbau des Dachgeschosses zum Staffelgeschoss zu ermöglichen. Ebenso wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,50 m auf 18,60 m in Anlehnung an den tatsächlichen Bestand erhöht. Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet MI) bleibt gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert. Die Baugrenzen in diesem Bereich werden geringfügig gegenüber dem Bestand erweitert, um für die geplante Wohnbebauung Balkone zu ermöglichen. Im Teilgebiet MI 1a werden entsprechend der sich östlich anschließenden Bebauung 2 Vollgeschosse zugelassen.

Im südöstlichen Bereich (MI 2) wird eine bisherige öffentliche Verkehrsfläche in ein Mischgebiet MI geändert. Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet MI) entspricht der Festsetzung, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen wurden. Aus Gründen der starken Belastung durch Verkehrslärm (siehe Ziffer 7 Immissionsschutz) wird eine Wohnnutzung jedoch ausgeschlossen. Die Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und zu den Gebäudehöhen entsprechen der Festsetzung, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen wurden, zusätzlich wird in Orientierung am östlich angrenzenden Bestand eine Wandhöhe festgesetzt.

Eine Teilfläche des Gebietes MI (Fl.Nr. 1707/10) ist bislang noch als Bahnfläche gewidmet. Die Stadt Ochsenfurt hat beim Eisenbahnbundesamt mit Schreiben vom 11.08.2021 für diese Fläche einen Antrag auf Freistellung von Bahnzwecken beantragt. Nach erfolgter Freistellung der betreffenden Fläche kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden.

In der Änderungsfläche 3 gibt es keine Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung.

#### **6. Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

Im Bereich der Teilfläche MI 1 soll ein bestehendes leerstehendes Fabrikgebäude für eine Wohnnutzung umgebaut werden, für diese Umnutzung liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Zusätzlich soll das Dachgeschoss durch ein Staffelgeschoss ersetzt werden. Das Gebäude entspricht an der West- und Nordseite im Bestand nicht den abstandsrechtlichen Vorschriften des Art. 6 BayBO. Hier entspricht die zukünftig zulässige Wandhöhe der Traufe der vorhandenen

Gauben. Um den Umbau zu ermöglichen ist es erforderlich, eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsflächenregelung zu treffen. Daher wird für das Mischgebiete MI 1 – im Gegensatz zum restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans – die Anwendung der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO nicht ausdrücklich festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt somit indirekt über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe.

Die damit ermöglichte Bebauung mit Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ist städtebaulich vertretbar und führt aus folgenden Gründen weder für die zukünftige Nutzung im MI 1 noch für die benachbarten Grundstücke zu ungesunden Wohnverhältnissen oder eine unzureichenden Belichtung oder Belüftung:

- auf der Nordseite ist im Bebauungsplan „Bürogebäude Fabrikstraße“ aufgrund der festgesetzten Baugrenzen keine direkt gegenüberliegende Bebauung möglich,
- auf der Südseite werden über die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zur Grundstücksgrenze gewährleistet, das im Süden angebaute Gebäude wird abgerissen und die Baugrenze entsprechend zurückgenommen,
- Ostseite werden über die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zur Grundstücksgrenze gewährleistet, diese betragen bis zu 30 m, die bestehende Scheune wird abgerissen,
- auf der Westseite grenzt eine Sporthalle an, der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt 9 bis 20 m.

In den Teilgebieten MI 1a und MI 2 gelten die abstandsrechtlichen Vorschriften des Art. 6 BayBO. Die Baugrenzen in der Teilfläche MI 2 werden auf der ehemaligen Verkehrsfläche neu festgelegt, um eine Bebauung zu ermöglichen. Im Bereich der Änderungsfläche 3 werden die Baugrenzen in nördlicher Richtung erweitert, um es dem privaten Eigentümer der Bahnfläche zu ermöglichen, den ehemaligen Güterschuppen baulich zu erweitern bzw. einen Ersatzbau zu errichten.

## **7. Immissionsschutz und Störfallbetriebe**

### Lärmimmissionsschutz

Durch das Büro Wölfel wurde die Schallimmissionsprognose Verkehrslärm X1365.002.01.001 vom 20.01.2020 erstellt. Das Gutachten bewertet die Planung wie folgt:

„Auf das Plangebiet wirken die Immissionen aus dem Verkehr auf der Bahnlinie Würzburg - Treuchtlingen sowie aus dem Straßenverkehr auf der Südtangente St 2418, der Marktbreiter Straße und des Verkehrs des Busbahnhofs ein.

Die Berechnung zeigt, dass im Gebiet MI 1 die für MI-Gebiete maßgebenden Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen an den südlichen Baugrenzen um bis zu 7 dB tags und bis zu 17 dB nachts überschritten werden.

Die IGW der 16. BImSchV werden im Erd- und 1. Obergeschoss tags eingehalten, in den weiteren Obergeschossen sowie nachts in allen Berechnungsebenen an den lärmzugewandten Bereichen überschritten.

Im Gebiet MI 2 wird der OW sowohl tagsüber, um bis zu 8 dB, als auch nachts, um bis zu 20 dB, überschritten.

Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für MI-Gebiete werden im Gebiet MI 2 ebenso in allen Berechnungsebenen und Beurteilungszeiträumen überschritten.

Für die Abwägung gesunder Wohnverhältnisse bieten gemäß Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung, wobei die IGW für MI-Gebiete in der Regel die Grenze der Abwägung darstellen.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt nach gängiger Rechtsprechung bei Pegeln größer 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts.

An allen Baugrenzen im Gebiet MI 2 und im südlichen Bereich des Gebiets MI 1 werden nachts Pegel größer 60 dB(A) erreicht. Die Beurteilungspegel werden maßgebend vom Schienenverkehr beeinflusst.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden können, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der jeweils maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis.

Im vorliegenden Fall gehen wir davon aus, dass aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen (innerstädtische Lage etc.) nicht umzusetzen sind. Daher gehen wir von einer Lösung der ermittelten Lärmkonflikte mittels passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude aus. Für das stark lärmbelastete Gebiet MI 2 sollte geprüft werden, ob auf eine Wohnnutzung verzichtet werden kann.

Da die Immissionen von verschiedenen Seiten auf das Plangebiet einwirken, ist eine schallorientierte Grundrissgestaltung nicht zielführend, der Schallimmissionsschutz ist somit durch die Schalldämmung der Außenbauteile sowie den Einbau von Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume sicherzustellen.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schutzbedürftigen Räumen wird gemäß der aktuellen Fassung (2016-07) der DIN 4109 /11/ gewährleistet, wenn die in der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden. Zur Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ können die im vorliegenden Bericht ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden (s. Seiten A11 bis A18). Wir weisen darauf hin, dass in der DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 für den Schienenverkehrslärm ein Abschlag von 5 dB zur Anwendung kommen kann, so dass bei Anwendung dieser Fassung der DIN 4109 für den Nachweis ggf. eine Neuberechnung erforderlich werden kann.

Die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels aus dem Verkehrslärm für den Tag erfolgt durch die Ermittlung des Beurteilungspegels tags plus 3 dB. Für die Nacht ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel nachts und einem Zuschlag von 10 dB. Folgende Tabelle zeigt die resultierenden Schalldämmmaße auf, welche in Abhängigkeit der Raumnutzung für die Außenbauteile in den jeweiligen Lärmpegelbereichen erforderlich sind:



Lärmpegelbereich gem. DIN 4109-1 (2016-07)	Maßgeblicher Außen- lärmpegel“ / dB	resultierendes Schalldämmmaß R'w,res in dB	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	für Büroräume u. ä.
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

”

Hinweis: Ein resultierendes Schalldämmmaß  $R'w,res \leq 35$  dB bedeutet bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Der maximale maßgebliche Außenlärmpegel im Gebiet MI 1 (MI 2) liegt demnach nachts bei 80 dB(A) (83 dB(A)) und tags bei 70 dB(A) (71 dB(A)). Somit ergibt sich für Schlafräume als maximal erforderliches resultierendes Schalldämmmaß  $R'w,ges = 50$  dB ( $R'w,ges = 50$  dB) und für Aufenthaltsräume von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß  $R'w,ges = 40$  dB ( $R'w,ges = 45$  dB).

In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005-1 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist. Im gesamten Plangebiet treten nachts Beurteilungspegel größer 45 dB(A) auf.

Im südlichen Bereich des Gebiets MI 1 und im gesamten Plangebiet MI 2 treten nachts Beurteilungspegel größer 60 dB(A) auf. Wir empfehlen, in diesen Bereichen möglichst auf Wohnnutzungen zu verzichten bzw. alle Schlafräume auf die schienenabgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Zusätzlich sind alle Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. In den Bereichen mit Überschreitungen des Orientierungswerte tags werden auch für die weiteren Aufenthaltsräume Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Entsprechend der Empfehlung wird im MI 2 eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

#### Störfallbetriebe

Östlich des Änderungsbereichs befinden sich die Zuckerfabrik der Südzucker AG und der Biodieselhersteller Tecosol, die beide unter die StörfallVO fallen. Der Achtungsabstand der Firma Tecosol beträgt 200 m, der Abstand zum Änderungsbereich mindestens 800 m. Bei der Firma Südzucker ist das Schweröllager relevant, das Gefährdungspotenzial umfasst hierbei die Wassergefährdung, nicht die Freisetzung von luftgetragenen Gefahrstoffen. Der Abstand beträgt 350 m. Somit ist keine Gefährdung im Sinne der StörfallVO zu erwarten.

## 8. Örtliche Bauvorschriften, Stellplätze

Im MI 1 soll das bisherige Dachgeschoss durch ein Staffelgeschoss ersetzt werden. Zur Gewährleistung einer horizontalen Gliederung des Baukörpers werden Festsetzungen zur Zurücksetzung der Außenwand des obersten Geschosses getroffen.

Da beim Umbau des Rau-Gebäudes etwa 44 Wohnungen geplant sind und die umliegenden Straßen nur noch über sehr geringe Kapazitäten für das Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum verfügen, wird für die Gebiete MI 1 und MI 1a festgesetzt, dass je Wohneinheit mit bis zu 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz und je Wohneinheit mit über 65 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze herzustellen sind. Die Flächen von Balkonen und Terrassen werden hierbei nicht in Anrechnung gebracht.

## 9. Umweltprüfung, Eingriffs- und Ausgleichregelungen, Grünordnung

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Bewertung der Auswirkung der Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter:

<b>Schutzgut Mensch</b>	Im Bereich ist bereits überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.  Erheblichkeit: gering
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es nur wenige Grünflächen. Aufgrund der weitgehenden Versiegelung des Gebietes werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen von der Planung kaum beeinträchtigt.  Erheblichkeit: gering
<b>Schutzgut Boden</b>	Die zulässige Grundfläche wird mit 0,6 festgesetzt. Die als Parkplatz genutzte Brachfläche wird nun Baugebiet. Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner wesentlichen Änderung der Bodenversiegelung.  Erheblichkeit: gering
<b>Schutzgut Wasser</b>	Das Überschwemmungsgebiet des Maines verläuft nördlich des Geltungsbereiches und ist durch die Planung nicht betroffen.  Es sind keine Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete nach § 19 WHG betroffen.  Der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab ändert sich nicht.  Erheblichkeit: gering
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	Da keine wesentliche Nutzungsänderung oder -erweiterung mit der Bebauungsplanänderung verbunden ist, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lufthygiene sowie das lokale Klima zu erwarten.  Erheblichkeit: gering

<b>Schutzgut Landschaft</b>	Da das Gebiet bereits bebaut ist und von Bebauung umgeben ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Erheblichkeit: gering
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Bereich der Änderungsfläche 3 befindet sich folgendes Baudenkmal: D-6-79-170-12 Güterschuppen, syn. Güterhalle: Bahnhofsgebäude, dreigeschossiger Mittelbau mit flachem Walmdach und seitlich anschließenden, eingeschossigen Flügelbauten mit Satteldächern, Rundbogenstil, um 1860; ehem. Güterschuppen, eingeschossiger Massivbau mit Lisenengliederung und Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh. Erheblichkeit: hoch, sofern Gebäude nicht erhalten bleibt

Im Rahmen der Bebauungsplanänderungen wird für die Änderungsgebiete MI 1, MI 1a und MI 2 den Belangen des Natur- und Klimaschutzes durch folgende Festsetzungen zur Grünordnung und zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen Rechnung getragen:

- mindestens 20% der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche dauerhaft gärtnerisch zu gestalten,
- je fünf Stellplätze ist mindestens ein Laubhochstamm anzupflanzen, die zeichnerische festgesetzten Pflanzgebote werden hierbei angerechnet,
- es wird ein Begrünungsgebot der unbebauten Flächen festgesetzt, Schotterflächen werden ausdrücklich ausgeschlossen,
- die Versiegelung ist zu minimieren,
- Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten.

## 10. Weitere Hinweise

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Bestand. Eine Änderung an der bestehenden Erschließung (Fabrikstraße bzw. Marktbreiter Straße) erfolgt nicht. Daher sind keine öffentlichen Erschließungskosten zu erwarten.

## **11. Hinweise zum Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 14.05.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gegeben.

Am Aufstellungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband der Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Würzburg
- Staatliches Bauamt, Würzburg
- Deutsche Bahn
- Eisenbahnbundesamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde zwischen dem ..... und dem ..... durchgeführt.

Die Stadt Ochsenfurt hat am ..... mit Beschluss des Bauausschusses die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.