



AMT:	6
Sachgebiet:	60
Vorlagen.Nr.:	2020/001
Datum:	14.01.2020

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	23.01.2020	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.01.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.01.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christine Richard	Zimmer: 2.3
E-Mail:	christine.richard@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6005

Bauleitplanung Stadt Ochsenfurt; 22. Änderung Flächennutzungsplan sowie Erstellung Bebauungsplan "Weststadt-Mainflanke"; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss beschließt, dass nachbarliche Belange der Stadt Kitzingen durch die Planungen nicht berührt oder negativ beeinträchtigt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Beschlussergebnis der Stadt Ochsenfurt mitzuteilen.

Sachvortrag:

Ausgangslage:

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 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 (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 Markthalle mit Gastronomieangeboten 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 neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochsenfurt erforderlich, die auf eine Umwidmung von bisherigem Gewerbegebiet (GE), bisheriger Fläche für den Gemeinbedarf (städt. Bauhof) sowie bisheriger Fläche für Bahnanlagen (Trasse der ehem. Mainländebahn) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Veranstaltungshalle, Ferienwohnen, Markthalle und Gastronomie“ sowie öffentliche Grünfläche und teilweise Verkehrsfläche zielt.

Der Rat der Stadt Ochsenfurt hat daher am **25.07.2019** die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Weststadt-Mainflanke**“. (Beschluss vom **25.07.** und **12.11.2019**).

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

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 Fl.Nr. 917/4 und 577 der Gemarkung Ochsenfurt an.

Im Einzelnen zählen zum Geltungsbereich des Planungsgebietes die Grundstücke Fl.Nrn. 557, 557/1, 557/2, 557/4, 557/5, 557/6, 916/2, 917/1, 917/2 und 1446 (teilweise) der

Gemarkung Ochsenfurt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von **rd. 2,77 ha**.
Der Geltungsbereich des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes ergibt sich aus den beiliegenden Lageplänen (*siehe Anlagen 1 und 2*).

Die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in der Zeit vom **17.12.2019 bis 28.01.2020**.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 06.12.2019 aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum **28.01.2020** abzugeben.

Innerhalb des Hauses wurden folgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

SG 61 - Stadtplanung / Bauordnung
SG 23 - Liegenschaftsverwaltung
SG 63 - Tiefbauverwaltung

Ergebnis:

Seitens der beteiligten Fachstellen innerhalb der Stadtverwaltung Kitzingen sind keine Bedenken oder Anregungen zu der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes genannt worden.

Diese Stellungnahmen hatten jedoch nur die berührten Belange der Stadt Kitzingen zum Inhalt.

Die Verwaltung wird das Ergebnis der Stadt Ochsenfurt mitteilen.

Ergänzender Hinweis hierzu:

Die Vorhaben (Hotel, Veranstaltungshalle etc.) sind in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet geplant. Unbenommen der o. g. Stellungnahme wird das Vorhaben an diesem Standort sehr kritisch gesehen. Insbesondere die Schaffung von Planungsrecht in einem Überschwemmungsgebiet ist fachlich zu hinterfragen.

Anlagen:

Anlage 1 - Ausschnitt Flächennutzungsplan
Anlage 2 - Ausschnitt Bebauungsplan
Anlage 3 Topographische Karte Ochsenfurt
Anlage 4 Übersicht der Gemeindegrenzen