

Stadt Volkach



Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

4. Änderung eines Teilbereichs und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ für das Mainquartier

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Begründung nach § 2a BauGB

I M P R E S S U M

Bauleitplanung

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon 0931 . 794 0778-0

info@schirmer-stadtplanung.de

Würzburg, Januar 2024

Grünordnung

WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

Telefon 0911 . 94 60 338

info@wgf-nuernberg.de

Nürnberg, Januar 2024

4. Änderung eines Teilbereichs und Ergänzung des Bebauungsplans "Volkach-West" vom 29.10.1997 in der Fassung vom 11.11.1996 als Bebauungsplan Im Regelverfahren.

Inhalt

1. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Erfordernis der B-Plan-Änderung	4
1.3. Ziele der Planung	4
2. Verfahren	6
2.1. Rechtliche Grundlagen	6
2.2. Verfahrensgrundlage	6
2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte	6
2.4. Umweltbelange	7
3. Stadt Volkach und Einbindung des Änderungsgebietes	8
3.1. Lage und Einbindung des Planungsgebietes in den Stadtraum	8
4. Das Planungsgebiet	9
4.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	9
4.2. Städtebauliche Situation	10
4.3. Umweltsituation	12
4.4. Bestehende Planungen	14
4.5. Variantenfindung / Planungsprozess	14
4.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Änderung	20
5. Fachplanerische Gutachten	24
5.1. Geruchsgutachten Geruchsimmissionen	24
5.2. Hydraulisches Gutachten	25
5.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	27
5.4. Geotechnischer Bericht	28
5.5. Immissionsgutachten Lärm	29
5.6. Verkehrsgutachten	31
5.7. Wohnbedarfsberechnung	32
6. Begründung der Festsetzungen	35
6.1. Baurechtliche Festsetzungen	35
6.2. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung	36
6.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	38
7. Flächenbilanz	38

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1. Planungsanlass

Zielsetzungen der MainQuartier GmbH & Co. KG

Die Eigentümer des Areals sind mehrere ortsansässige Unternehmer, die sich in der MainQuartier GmbH & Co.KG zusammengeschlossen haben. Gemeinsam möchten sie die Entwicklung dieser großen Potenzialfläche initiieren, um u.a. attraktiven Wohnraum für ihre Mitarbeiter sowie Erweiterungspotenziale für ihre Firmen, Ausgründungen, Start-Ups sowie Neuansiedelungen zu schaffen. Die Unternehmer sehen großen Bedarf nach attraktivem, zeitgemäßem Wohnraum, da sich das Wohnangebot am Arbeitsstandort deutlich auf die Chancen der Gewinnung neuer hochqualifizierter Mitarbeiter in Konkurrenz zu den Großstädten wie Würzburg, Erlangen, Nürnberg auswirkt. Hierdurch können auch Steuereinnahmen und Kaufkraft in Volkach generiert und gehalten werden. Darüber hinaus sind die Unternehmen am Wachsen und auf adäquate Erweiterungsflächen für IT- und Dienstleistungsunternehmen angewiesen. Die Lage in direkter Nähe zur Altstadt und zum Naturraum am Main macht die Fläche als modernes urbanes Quartier besonders attraktiv. Hierzu gehört auch, dass ein angemessenes Angebot für Kinderbetreuung, z.B. in einer Kita, geschaffen wird.

Das Vorhaben liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Volkach-West“ von 1996. Dieser ermöglicht aufgrund der Festsetzungen die geplanten Nutzungen nicht, weshalb eine Änderung notwendig wird. Sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan sind gewerbliche Nutzungen bzw. Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es bedarf daher der Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplans zur Festsetzung gemischter Bauflächen in Form eines Urbanen Gebietes, zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche sowie der Anpassung und Berichtigung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach § 8 BauGB aufgestellt werden. Die Grünordnungsplanung wird im Bebauungsplan integriert. Begleitend ist eine Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen. Die Bearbeitung der Grünordnungsplanung, des Umweltberichts und der weiteren Aufgaben der Landschaftsplanung von WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg übernommen. Das Areal einschließlich benachbarter städtischer Flächen umfasst ca. 4,05 ha.

1.2. Erfordernis der B-Plan-Änderung

Das Wettbewerbsergebnis lässt sich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Volkach West“ nicht umsetzen. Das geplante urbane Gebiet mit der Zielsetzung einen hochwertigen IT-Standort zu entwickeln, ergänzt mit einem vielfältigen Wohnungsangebote um den Wohnbedarf zu decken, lässt sich im jetzigen Gewerbegebiet nicht umsetzen. Auch die geplanten Gebäudehöhen, sowie die geplanten Maximalfestsetzungen von GRZ und GFZ (geplant sind als Maximalwerte GRZ 0,75 im MU 1 und GFZ 2,2 im MU 8) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Volkach West“ mit einer GRZ 0,5 / 0,75 und GFZ 1,2 nicht zu verwirklichen. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses muss der rechtskräftige B-Plan entsprechend den Planungen angepasst werden. Die zukünftige Art der baulichen Nutzung wird als urbanes Gebiet und im Süden als Sondergebiet „Kultur und Kommunikation“ ausgewiesen.

1.3. Ziele der Planung

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ schafft die Grundlage zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und sichert die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung am südlichen Stadtteingang Volkachs.

Im Einzelnen werden folgende städtebauliche und grünordnerische Ziele verfolgt:

- die Innenentwicklung und Stärkung des Altorts durch Aktivierung untergenutzter oder brachliegender Flächen in direkter Nachbarschaft der Altstadt
- die Schaffung von attraktivem Wohnraum in direkter Nähe zum Stadtkern und bestehenden Versorgungseinrichtungen
- die Ermöglichung einer Weiterentwicklung ortsansässiger nicht störender Gewerbeflächen vorrangig für Büros und Dienstleistungen und somit der Stärkung der lokalen Wirtschaft
- die Ermöglichung von quartiersbezogenen Einzelhandelsangeboten als ergänzende Entwicklung der benachbarten Versorgermärkten einerseits und der nahegelegenen Altstadt andererseits
- die Erschließung und Vernetzung des Quartiers durch kurze fußläufige Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung
- die Anbindung des neuen Quartiers an den Main.
- die Entwicklung von durchlässigen und vernetzenden Grünstrukturen
- der Erhalt wertvoller und ortsbildprägender Gehölze.
- Schaffung einer Grünstäur zwischen neuer Wohnbebauung und vorhandener gewerblicher Nutzung.
- Gestaltung der südlichen Stadteinfahrt.
- Durchgrünung des Quartiers (Baumpflanzungen, Dachbegrünung).

2. Verfahren

2.1. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Die Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

2.2. Verfahrensgrundlage

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ bildet die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte Entwicklung und Umsetzung der strategischen Entwicklungsziele der Stadt Volkach im Bereich des ehemaligen BayWa-Areals. Sie hat das Ziel, die Revitalisierung und Attraktivierung des neu geplanten Main-Quartiers gemäß Wettbewerbsergebnis zu zulassen, den Erhalt der bestehenden baulichen Strukturen innerhalb des Änderungsbereiches zu sichern, und die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Änderungsbereich zu ermöglichen. Durch diese Ziele soll eine Integration der brachgefallenen Fläche in den gesamtstädtischen Kontext erfolgen, als neues, lebendiges und durchmisches urbanes Stadtquartier mit einer Vielfalt an individuellen Wohn- und Wohnungsformen.

Dies beinhaltet u.a. die Ausweisung eines Urbanen Gebietes MU gem. § 6a BauNVO zur Revitalisierung der Fläche als neues lebendiges mischgenutztes Quartier sowie eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Kultur und Kommunikation“ gem. § 11 BauNVO in Kombination mit einer gestalteten öffentlichen Grünfläche als Parkanlage zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Auftaktes für die Stadt Volkach im Süden an der Sommeracher Straße bzw. Dieselstraße mit einer attraktiven Gestaltung und besonderen Nutzung als wichtige räumliche und funktionale Ergänzung zwischen Volkach West und Altstadt in Richtung Mainvorland.

Als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens dient ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Volkach und der MainQuartier GmbH & Co. KG nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 8 Abs. 2-4 BauGB durchgeführt. Dies beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Und die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Volkach-West“ – Mainquartier wurde am 26.07.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Rat der Stadt Volkach beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Aufstellungsbeschluss: 26.07.2021; ortsüblich bekanntgemacht der Stadt Volkach ab 30.08.2021.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: 24.12.2021 bis 04.02.2022;
ortsüblich bekanntgemacht der Stadt Volkach ab 16.12.2021.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: 23.12.2021 bis 04.02.2022.

Auslegungsbeschluss: 06.12.2022; ortsüblich bekanntgemacht der Stadt Volkach ab 16.12.2021.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: 20.10.2023 bis 20.11.2023;
ortsüblich bekanntgemacht der Stadt Volkach ab 12.10.2023.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom:
20.10.2023 bis 20.11.2023.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB _____.202__.

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB: _____.202__;

Ausgefertigt: _____.202__; ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 10 Abs. 3 ab _____.202__.

2.4. Umweltbelange

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, das heißt, es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird entsprechend dem Stand des Verfahrens erstellt und fortgeschrieben.

Auf Grund der besonderen Situation der SARS-CoV-2 Pandemie wurde anstelle des avisierten Scopingtermines die Form einer E-Mail-Beteiligung gewählt. Mit Schreiben vom 14.08.2021 wurden die Fachdienststellen des Landratsamts Kitzingen, der Stadt Volkach und des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg beteiligt und um eine Rückantwort bis zum 10.09.2021 gebeten. Die Rückläufe der Beteiligung sowie die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes und des Vorentwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt.

3. Stadt Volkach und Einbindung des Änderungsgebietes

3.1. Lage und Einbindung des Planungsgebietes in den Stadtraum

Die Stadt Volkach (ca. 9.000 Einwohner) im unterfränkischen Landkreis Kitzingen liegt inmitten der Mainschleife. Sie ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Volkach und ein bedeutender Wein- und Tourismusstandort im fränkischen Weinbaugebiet mit langer Geschichte. Bereits im Jahr 906 n. Chr. wurde Volkach erstmals urkundlich erwähnt und seit 1258 schließlich als Stadt bezeichnet.

Das Änderungsgebiet liegt im Süden Volkachs entlang der Sommeracher Straße. Die historische Altstadt Volkachs ist fußläufig in Richtung Norden in ca. 10 min erreichbar. Das Gebiet ist eingebettet und vollständig umschlossen in einer Gemengelage zwischen der mischgenutzten verdichteten Altstadt im Norden, großflächigen Gewerbe- und Versorgerstrukturen im Westen, einer aufgelockerten Mischbebauung aus kleinteiligem Wohnen und größeren Gewerbeeinheiten im Osten sowie brachliegenden Freiflächen im Süden. Im weiteren Verlauf schließen sich das Gewerbegebiet „Am Seelein“ sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Naturräumliche Prägung

Volkach liegt in der Mainschleife, die eine Untereinheit des Mittleren Maintals bildet. Der Kernort Volkach ist unmittelbar östlich des Mains angesiedelt. Über eine Brücke gelangt man zum linksmainischen Ortsteil Astheim. Die übrigen Ortsteile dehnen sich überwiegend nach Osten hin aus, wo bereits das Steigerwaldvorland mit seinen Erhebungen beginnt.

Aufgrund des mäandrierenden Verlaufs des Mains im Bereich der Mainschleife ist das Gebiet um Volkach geprägt durch steile Prallhänge und flache Gleithänge, die optimale Bedingungen für den Weinbau bieten.

Regionale Bedeutung

Volkach bildet das Zentrum der Mainschleife und stellt mit seiner historischen Altstadt und den Sehenswürdigkeiten wie der Vogelsburg oder der Wallfahrtskirche Maria im Weingarten sowie der reizvollen Landschaft zwischen Weinbergen und Maintal ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen dar.

Die Mainschleife gilt als das größte zusammenhängende Weinanbaugebiet Frankens und ist über regionale Grenzen hinaus bekannt. Zahlreiche Freizeitangebote rund um das Thema Wein, wie beispielsweise eine Rebsorten-Wanderung, sowie eine große Auswahl an Vinotheken und Weinbars im Ort verdeutlichen die Bedeutung des Weinbaus für die Region und die Stadt Volkach.

Der Bereich nördlich des Wettbewerbsgebiets

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sticht der Neubau der Eikona AG mit drei Geschossen und einem Staffelgeschoss hervor. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich die großformatigen Gewächshäuser der Gärtnerei an der Sommeracher Straße. Nördlich der Eikona AG schließen sich eine Bäckerei, die Volksschule sowie der Busbahnhof mit einem öffentlichen Parkplatz an, der sich am Standort des ehemaligen Bahnhofs von Volkach befindet.

Grünstrukturen

Gestaltete öffentliche Freiflächen befinden sich in direkter Nähe zum Änderungsgebiet. Nördlich des Parkplatzes am Alten Bahnhof schließt sich der Hindenburgpark an. Dieser umsäumt mit seinem großen Baumbestand die Altstadt im Westen und Nordwesten und grenzt sie zur Staatsstraße hin ab. Der Park dehnt sich nach Westen und Süden bis hin zur Mainlands aus, wo unterschiedliche Freizeitangebote und weitläufige Grünstrukturen entlang des Mains vorhanden sind.

4. Das Planungsgebiet

4.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Volkach-West“ liegt an der südlichen Stadteinfahrt Volkachs, ca. 300 Meter südlich des historischen Stadtkerns. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4 ha und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1970/7, 2258/2, 2257, 2256, 2255/2, 2255, 375/60, 2249, 1970/20, 2252/2, 212, 2249/1, 2244, 2248, 2244/2, 2244/1, 2244/9, 2244/15, 2244/5, 2244/13, 3660/6, 3660/7, 2250/4, 2240/15, 2241/1, 2240/3, 6873, 6872, 6871, 3658, 3657 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 375/63 (Teilbereich Straße Am Bahnhof), 375/27 (Teilbereich Sommeracher Straße), 2240/10 (Teilbereich Dieselstraße), 2240/5 (Teilbereich Dieselstraße, Fahrbahn), 6870* (Teilbereich Sommeracher Straße, Hangbereich in Richtung Einmündung) sowie 2240/6 (Teilbereich Dieselstraße, Gehweg) der Gemarkung Volkach.

Die Flächen der Eikona AG und aufgegebenen Flächen der BayWa sind weitgehend im Eigentum der Investoren. Einzelne Flurstücke im nördlichen und südlichen Bereich sind in anderer privater Hand und werden bislang gärtnerisch genutzt. Einen größeren Anteil an Flächen im Geltungsbereich hält zudem die Stadt Volkach. Dabei handelt es sich überwiegend um Verkehrsflächen, sowie öffentliche Grünflächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Versorger und angrenzendem Gewerbe im Westen,
- der Dieselstraße im Süden bzw. Südwesten,
- Wohn- bzw. Mischnutzungen östlich der Sommeracher Straße, im Osten,
- von der Bebauung westlich der Sommeracher Straße bzw. entlang der Stichstraße „Am Alten Bahnhof“ im Norden.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.



Lage des Änderungsbereichs (weiß) im Stadtraum, o. M. (Quelle Luftbild: Stadt Volkach)

4.2. Städtebauliche Situation

Räumlicher Bestand und Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind stark untergenutzt. Während der nördliche und zentrale Bereich durch vorwiegend versiegelte Freiflächen und zum Teil Grünflächen gekennzeichnet ist, ist im Süden und Westen noch die ursprünglich gewerblich genutzte Bebauung vorhanden.

Nutzungen im Gebiet:

- „BayWa AG“: Der zentrale Bereich Änderungsgebietes wurde ursprünglich durch die BayWa AG genutzt. Hier befinden sich heute noch Betriebsgebäude des Baustoffmarktes. Die Lagerhalle mit Turm soll umgenutzt werden, die restlichen Gebäude werden abgerissen und die Flächen neu überbaut. Das nahezu vollständig versiegelte Areal ist im Norden durch eine Ruderalvegetation von den umliegenden Flächen abgeschottet.
- „Natursteine Haupt“: Der ehemalige Steinmetzbetrieb im Südwesten des Gebiets wurde aufgegeben und die Flächen von der Mainquartier GmbH & Co. KG erworben. Die Gebäude stehen somit im Rahmen der Planung zur Disposition.
- Freiflächen im Norden: Der Parkplatz im Norden ist im Eigentum der Eikona GmbH bzw. der Stadt Volkach und steht für die Neubebauung zur Verfügung.
- Sommeracher Straße: Die Sommeracher Straße stellt neben der Dieselstraße die Haupteinfahrtsstraße dar und bindet das Gebiet unmittelbar an den Oberen Markt und somit an die Altstadt an. Im Süden schließt sie im weiteren Verlauf an die Staatsstraße St 2260 an. Im Hinblick auf die geschichtliche Entwicklung Volkachs bildete die Sommeracher Straße die alleinige Wegeachse von Süden kommend in die Altstadt hinein. Erst mit dem Bau der Umgehungsstraße St 2260 verlor sie diese Bedeutung.
Die heute fehlende bzw. stark verkehrsbezogene Gestaltung sowie die diffusen Seitenbereiche verstärken diesen Bedeutungsverlust. Aktuell stellt sich die Sommeracher Straße als eine reine Erschließungsstraße dar, die ihre ursprüngliche Funktion verloren hat und hinsichtlich ihrer Gestaltung in die Jahre gekommen ist.
- Freiflächen an der Alten Sommeracher Straße: Zwischen der Ländestraße und der Einmündung Sommeracher Straße / Dieselstraße befinden sich ein Wohnhaus, gärtnerisch genutzte Flächen und ein geschotterter Park-/ Lagerplatz. Der gesamte Bereich soll an der prominenten Lage als südlicher Stadteingang aufgewertet werden.

Umgebungsbebauung

Die das Planungsgebietes umgebende Bebauungsstrukturen sind sehr heterogen. Der Westen, entlang der Dieselstraße, ist geprägt durch großformatige Baustrukturen der Einzelhandels- und Versorgungsbetriebe, die sich bis auf wenige Ausnahmen durch eine eingeschossige Bebauung mit Flachdächern kennzeichnen. Die weitläufigen Freiflächen, dienen vorwiegend als Stellplatz- und Lagerflächen und sind nahezu ausschließlich versiegelt.

Entlang der Sommeracher Straße zeigt sich deutlich eine Abfolge in der Bebauungsstruktur. Im Norden des Gebietes, am Übergang zur Altstadt, besteht eine kleinteilige und zum öffentlichen Raum hin geschlossene Bebauung, die in den Erdgeschosszonen vorwiegend von Gewerbe, Dienstleistung und Handel geprägt ist, während die Obergeschosse überwiegend dem Wohnen dienen. Weiter Richtung Süden folgend bricht die bauliche Struktur in den Bereichen östlich der Sommeracher Straße auf. Im Bereich der Johann-Erbig-Straße wird die kleinteilige Wohnbebauung langsam von großformatigeren gewerblichen abgelöst, die schließlich im

Übergang zum Gewerbegebiet „Am Seelein“ münden. Hier, südlich der Industriestraße dominieren großformatigen baulichen Strukturen, die vorwiegend für Handel und Gewerbe genutzt werden.

Insgesamt ist die Bebauung entlang der Sommeracher Straße im mischgenutzten Bereich zur Altstadt hin und im Bereich der reinen Wohnbebauung durch eine vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Die charakteristische Dachform bildet das Satteldach, das häufig zu einem Krüppelwalmdach abgewandelt ist. Die ansässigen Gewerbestrukturen sind dagegen häufig durch Sonderhöhen gekennzeichnet.

Grün- und Freiflächenstruktur Natur und Landschaft

In fußläufiger Entfernung ist im Westen das Mainufer mit seinen weitläufigen Mainauen erreichbar. Die Flächen am Wasser bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- oder Kanufahren. Gastronomisches Angebot ist hier ebenfalls vorhanden. Es sind Planungen für die Aufwertung des Mainvorlandes durch die Stadt beauftragt.

Das Plangebiet selbst verfügt nur über geringe und nicht wertgebende Grünstrukturen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung überwiegend versiegelt und befestigt. Lediglich im Süden, entlang der Alten Sommeracher Straße befinden sich unbebaute Flächen, die gärtnerisch oder als befestigter Park-/ Lagerplatz genutzt werden.

Verkehrerschließung

Der Änderungsbereich ist verkehrlich sehr gut, über bestehende Straßen und Zufahrten, an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden (lokal, überörtlich und überregional).

Aufgrund der Lage in der verkehrlichen Spange zwischen Dieselstraße bzw. Staatsstraße St 2271 im Westen, Sommeracher Straße im Osten und Bahnhofstraße im Norden, die im weiteren Verlauf zur Ausfallstraße St 2260 wird, sind sowohl die umliegenden Gemeinden als auch die Autobahnen Bundesautobahn 3, BAB 7, BAB 70 und BAB 71 in kürzester Zeit mit dem Kfz erreichbar. Über diese ist die Stadt Volkach und damit auch das Planungsgebiet sehr gut an die Metropolregionen Nürnberg und Rhein/ Main angebunden. Das Regionalzentrum Würzburg und das nächstgelegene Oberzentrum Schweinfurt sind in ca. 25 Minuten über Bundesstraßen erreichbar, die nächsten Mittelzentren Kitzingen und Gerolzhofen in 15 bzw. 20 Minuten und die Großstädte Bamberg, Erlangen, Fürth, Nürnberg und Frankfurt liegen 50 bis 80 Minuten entfernt.

Nördlich des Wettbewerbsgebiets befindet sich der Alte Bahnhof Volkach. Von diesem aus verknüpfen drei Buslinien den Ort mit den umliegenden Gemeinden. Über die Linie 8105 besteht zudem eine direkte Verbindung nach Würzburg.

Zwischen Volkach und Seligenstadt mit Anschluss an die Regionalbahn nach Würzburg und Schweinfurt verkehrt zudem von Mai bis Oktober die historische Mainschleifenbahn, die reizvolle Einblicke in die Landschaft der Mainschleife bietet. Mittelfristig soll die Mainschleifenbahn zu einer täglich im Takt verkehrenden Regionalbahn ausgebaut werden, so dass direkter Anschluss an das ICE-Netz in Würzburg hergestellt wird.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von Süden und Westen über die Dieselstraße St 2260 und die Sommeracher Straße bzw. die Straße „Am Alten Bahnhof“, von Norden über die Sommeracher Straße und von Osten über die Johann-Erbig-Straße, die Dr.-Carl-Friderich-Straße und die Industriestraße. Eine interne Verkehrerschließung besteht derzeit als Querverbindung zwischen den Einzelhandelsbetrieben entlang der Dieselstraße und der Sommeracher Straße sowie zwischen den einzelnen Betriebsteilen der ehemaligen BayWa.

Ver- und Entsorgung

Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist die Versorgung gewährleistet. Es handelt sich um eine vormals bebaute und betrieblich genutzte, bereits voll erschlossenen Fläche die eine Aufwertung und einen Bedeutungsgewinn im städtischen Kontext erfährt. Die Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung besteht bereits.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich größtenteils in privatem Eigentum eines Investors sowie im öffentlichen Eigentum der Stadt Volkach. Wenige private Grundstücke anderer Eigentümer befinden sich am nördlichen und südlichen Gebietsrand v.a. entlang der Sommeracher Straße.

Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich mit Ausnahme eines Kreuzschleppers auf der Grünfläche südlich der Ländestraße keine denkmalgeschützten Bauten oder Bodendenkmale. Der Bildstock an der Sommeracher Straße 12 liegt außerhalb des Gebietes. Im Norden der Sommeracher Straße sind jedoch östlich der Straße einzelne Baudenkmale vorhanden.

Zudem ist die gesamte historische Altstadt als Denkmal-Ensemble klassifiziert. Dies sollte aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet berücksichtigt werden. Die historisch gewachsene Dachlandschaft wird hier vorwiegend bestimmt durch ein steiles Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Mansarddach. Die verwendeten Baumaterialien sind überwiegend natürliche Materialien wie Sichtmauerwerk aus Naturstein, verputztes Mauerwerk, Holzfachwerk sowie Tonziegeldeckung für das Dach. Sockel werden üblicherweise in Muschelkalk, Granit oder Sandstein ausgebildet. Detaillierte Vorgaben hierzu sind in der Gestaltungssatzung der Stadt Volkach nachzulesen, die allerdings für den Geltungsbereich keine Verbindlichkeit hat.

Naturschutz

Für den Geltungsbereich bestehen keine naturschutzrechtlichen Vorgaben. Der Bereich des Mains und des östlichen Mainvorlandes ist als Landschaftsschutzgebiet „Volkacher Mainschleife“ gekennzeichnet. Der Abstand zum Plangebiet beträgt überall mehr als 100 m. Westlich des Mains befinden sich ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet), ein Naturschutzgebiet sowie ein Vogelschutzgebiet. Eine kleine Fläche südlich der Ländestraße ist als „Sonstige Fläche“ im Ökoflächenkataster gekennzeichnet.

Südlich der Einmündung der Ländestraße in die Sommeracher Straße befindet sich eine im Bayerischen Ökokataster erfasste Fläche. Hier handelt es sich um eine Landschaftspflegefläche der ländlichen Entwicklung ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung. Das Denkmal Nr. D-6-75-174-116 bleibt unverändert erhalten.

4.3. Umweltsituation

Topografie

Das Planungsgebiet ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 197 m ü. NN. Lediglich in der nördlichen Spitze im Bereich der Grünfläche fällt das Gelände auf ca. 195 m ü. NN. ab.

Überschwemmungsgebiet Hochwasser

Nahezu das gesamte Bebauungsplangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im errechneten HQ 100- bzw. HQ-Extrem-Bereich. Das Wasserwirtschaftsamt hat eine grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens bestätigt, soweit die vorgeschlagene Lösung nachteilige Auswirkungen vermeidet bzw. entsprechenden Ausgleich berücksichtigt und das Bauvorhaben hochwasserangepasst geplant ist. Hierzu ist der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ zu beachten. Im Falle eines HQ 100- Ereignisses beträgt die Wasserspiegellage im Gebiet ca. 198,1 m ü.NN. Im südlichen Bereich, der im HQ häufig liegt, beträgt sie ca. 195,7 m ü.NN. Die abwassermäßige Erschließung im Gebiet sollte im Trennsystem erfolgen, das Niederschlagswasser also ortsnahe versickern oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert und das Niederschlagswasser durch Rückhalt im Rahmen von Dach- und Fassadenbegrünung gesichert und zur Bewässerung genutzt werden. Es

gelten bei den Planungen die Vorgaben gemäß §§ 78 und 78a WHG.

Für das Plangebiet wurde vom Büro Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH aus Darmstadt ein Hydraulisches Gutachten erstellt (Erläuterungsbericht PROJEKT-NR.: 5513, STAND: 07 / 2023). In dem Gutachten sind sowohl die Bestandssituation, als auch die Auswirkungen der Planung ausführlich erläutert. Details zur Hochwassersituation können dem Gutachten entnommen werden.

Das Gutachten stellt u.a. fest, dass bei HQ10 und HQ100 das „Mainquartier Volkach“ weitgehend hochwasserfrei gehalten wird. Bei HQext wird es weiterhin überströmt. Leichte Zunahmen der Wassertiefen treten bei HQ100 und HQext auf der Sommeracher Straße und in den östlich an sie angrenzenden Bereichen auf. Der infolge der geplanten Baumaßnahmen auftretende Retentionsraumverlust beträgt nach den Berechnungen für HQ10 rd. 8.500 m³ und für HQ100 ebenfalls rd. 8.500 m³. Folglich ist für die Lamelle „bis HQ10“ ein Ausgleich von 8.500m³ Retentionsraum zu schaffen. Für die Lamelle HQ10 bis HQ100 wird kein zusätzlicher Ausgleich benötigt.

MainQuartier GmbH & Co. KG
Mainquartier Volkach – Hydraulisches Gutachten
Erläuterungsbericht

BGS WASSER
Seite 9

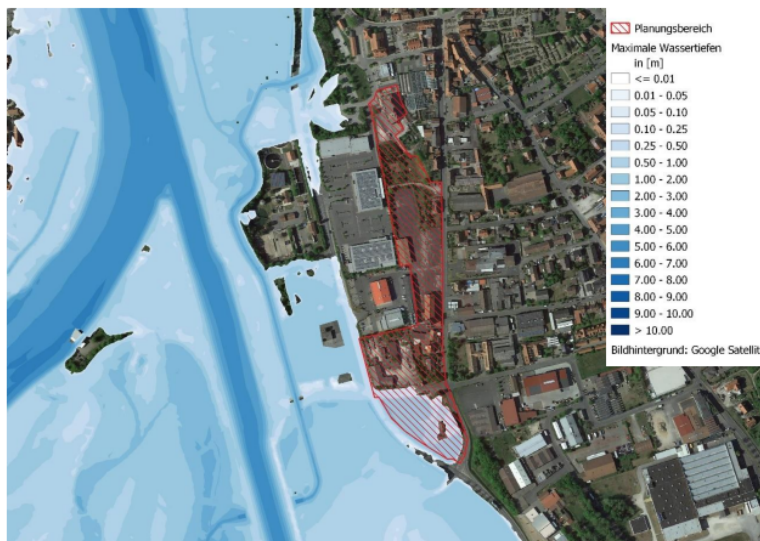


Abbildung 6: Maximale Wassertiefen im Ist-Zustand, HQ₁₀

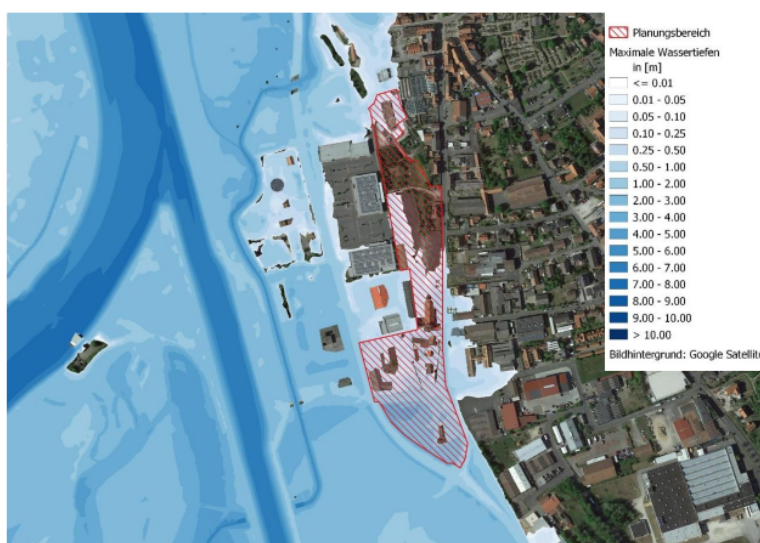


Abbildung 7: Maximale Wassertiefen im Ist-Zustand, HQ₁₀₀

Überflutungsflächen HQ 10 und HQ 100 (Quelle: Hydraulisches Gutachten, Büro Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, Erläuterungsbericht PROJEKT-NR.: 5513, STAND: 07 / 2023)

4.4. Bestehende Planungen

ISEK

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Volkach (2009)

Im Jahr 2009 wurde von BAURCONSULT aus Haßfurt ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. In diesem werden die Flächen im Wettbewerbsgebiet als Flächen für die Nachverdichtung für Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Die im Umfeld vorhandenen emissionsträchtigen Unternehmen sollen mittel- bis langfristig ausgelagert werden, um im Gebiet eine Nachnutzung mit Wohnen und nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt (2013)

Ein zweites ISEK für die Altstadt Volkachs wurde im Jahr 2013 durch das Architekturbüro Dag Schröder erstellt. Folgende grundsätzliche Aussagen sind darin für die Entwicklung der Stadt Volkach enthalten:

- Innen- vor Außenentwicklung
- Attraktivierung der Stadteingänge im Süden
- Diversifizierung des Wohnungsmarktes (Familienwohnen, Altenwohnen, etc.)

Folgende Maßnahmen werden konkret für die Entwicklung der Altstadt vorgeschlagen, die aufgrund der räumlichen Nähe auch für das Wettbewerbsgebiet relevant sind:

- Aktives Flächenmanagement von Entwicklungs- und Nachverdichtungsflächen
- Vermeidung von längeren Leerständen

Städtebaulicher Rahmenplan 2020 – Mainvorland

Im Jahr 2020 wurde durch das Büro Dag Schröder aus Schweinfurt gemeinsam mit arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh aus Kitzingen ein Städtebaulicher Rahmenplan mit Maßnahmenkonzept für die Mainlände in Volkach fertig gestellt.

Der Rahmenplan verfolgt das Ziel, das Sanierungsgebiet „Altstadt“ durch attraktive Wegeverbindungen mit dem Mainvorland zu verknüpfen. Hierfür werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen:

- Bürgergrün am Diebeswehr
- Verlagerung der Busparkplätze aus der Altstadt und Zufahrt für Busse
- Barrierefreier Zugang zur historischen Altstadt

Die Maßnahme „Bürgergrün am Diebeswehr“ zielt auf eine Umgestaltung der Bereiche ab, so dass diese neben der Erholung auch als Mobilitätsknotenpunkt für den ÖPNV und die Schifffahrt dienen.

Die Busparkplätze sollen verlagert und westlich der Altstadt angeordnet werden. Zufahrt und Busparkplätze sollen hierbei getrennt voneinander sein, so dass eine Wendemöglichkeit entsteht.

Zur Mainlände hin soll eine grüne Zufahrt entstehen.

Die vorhandene Unterführung bildet aktuell eine unattraktive und nicht wahrnehmbare Verbindung zur Altstadt. Das Ziel ist es, mithilfe einer Fußgängerbrücke über die Volkach eine wahrnehmbare Fußgänger Verbindung zu schaffen. Die bestehende Unterführung soll im Hinblick auf ein stärkeres Sicherheitsgefühl saniert werden.

4.5. Variantenfindung / Planungsprozess

Die Variantenfindung erfolgte in einem komplexen 3-stufigen Planungsprozess um die bestmögliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur für den städtebaulich sensiblen Bereich an der südlichen Stadtzufahrt zu bekommen. Zunächst wurden durch eine städtebauliche Rahmenplanung die wesentlichen Parameter für die Bebauung

geklärt. Dieser diene zugleich als Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb, dessen Ergebnis schließlich durch einen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Städtebauliche Rahmenplanung – Rahmenkonzept und Strukturkonzept Mainquartier 2021

Im März 2021 wurde durch das Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH aus Würzburg ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt. Dieses lotet die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Planungsgebiets aus und analysiert die städtebauliche Situation. Dabei wird außerdem ein verträgliches Maß für die städtebaulichen Kennwerte (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) ausgetestet und die Leitlinien für die Konzeptfindung im anschließenden Wettbewerb festgelegt. Der beabsichtigte Gebietscharakter eines Mischgebiets MI (§ 6 BauNVO) oder eines Urbanen Gebiets MU (§ 6a BauNVO) wurde dabei konzeptionell in alternativen Varianten erarbeitet und mit Hilfe räumlicher Visualisierungen anschaulich dargestellt. Durch die städtebauliche Rahmenplanung sollten Stadtrat und Verwaltung frühzeitig bei der Konzeption des Areals so eingebunden werden um eine möglichst breite Unterstützung für das Vorhabens zu erhalten und das Projekt professionell und überzeugend in der Öffentlichkeit zu kommunizieren.

Als Ziele werden hier für das Gebiet genannt:

1. Revitalisierung der Fläche als neues lebendiges, mischgenutztes Quartier
 - Wohnen für Alle. Kinderbetreuung
 - Büros / Dienstleistung (IT) und quartiersergänzendes Gewerbe im zentralen südlichen Bereich
2. Städtebauliche Integration des Quartiers, Klärung der Gemengelage
 - Bauliche Rahmung Sommeracher Straße
 - Städtebauliche Kante Richtung Versorger / Dieselstraße
 - Prüfung der Nutzung des alten BayWa-Gebäudes (Identität)
3. Auftakt in die Stadt mit Adressbildung an der Sommeracher Straße
 - Attraktive Gestaltung Öffentlicher Raum und Bebauung
4. Vernetzung mit Stadt und Umgebung, Schaffung von neuen und Qualifizierung von bestehenden Verbindungen
 - Öffnung des Gebiets
 - Anknüpfung an das bestehende Wegesystem

Aufbauend auf den Zielen wurde ein Strukturkonzept für die künftige Entwicklung des Gebiets erstellt, das die unterschiedlichen Nutzungen an möglichen Orten anordnet. Das Konzept ist für den Wettbewerb nicht verbindlich, sondern dient der Überprüfung der Ziele.





Skizzenhafte 3D-Visualisierung des Rahmenplans | Quelle: Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH

2. Wettbewerb

Um aus möglichst vielfältigen Vorschlägen im Vergleich auswählen zu können und die bestmögliche städtebauliche Struktur zu finden, die zugleich die Anforderungen an die geplante Nutzung des Areals erfüllt, wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Die Wettbewerbsteilnehmer erarbeiteten eine städtebauliche Konzeption, die in zwei Mustergebäuden als hochbauliche Vorentwurfsplanung vertieft wurde. Als Auftragsversprechen erhält einer der Preisträger den Zuschlag für die weitere Ausarbeitung des Konzepts sowie für die Planung des Hochbaus ggf. in Bauabschnitten.

Anhand einer klar definierten Aufgabenstellung mit klar definierten Zielen und Aussagen zum Programm erarbeiten die Teilnehmer ihre Beiträge. Diese werden geprüft, vergleichbar aufbereitet und in der Preisgerichtssitzung bewertet und prämiert.

Auszug aus den Wettbewerbsplänen des Büros h2m, Kulmbach und DeBuhr landschaftsarchitekten, Sommerhausen:

„Beschreibung Wettbewerb - Siegerentwurf“

Städtebau Konzept

Die Identität des neuen Mainquartiers entsteht aus der Überlagerung des ländlichen Kontextes Volkachs mit der heterogen gewachsenen Struktur und Typologie der Altstadt. Die differenzierte, städtebauliche Setzung schafft ein qualitätvolles Spannungsfeld ländlicher Urbanität mit attraktiv gestalteten Wohn- und Arbeitsclustern die robust und flexibel strukturiert sind. Bestehende Qualitäten und landwirtschaftliche Motive (Vierseithof, „Agrar-Hub“, Gemeinschaftliche Höfe, Genutzte-Benutzte Dächer...) werden aufgenommen und mit städtebaulichen Qualitäten - wie den benutzten, geneigten Dächern - kombiniert und zu einem eigenständigen identitätsstiftenden Ganzen weiterentwickelt. Neben einem innovativen, attraktiven Quartier für Wohnen und Arbeiten entsteht ein neuer zukunftsgerichteter, qualitätvoller Stadteingang im Süden für die Stadt Volkach. Die ländliche, kleinteilige Prägung Volkachs wird nicht ignoriert, sondern zum Ausgangspunkt einer neuen innovativen Quartiersentwicklung und zur Eingangsidentität der Stadt Volkach für die Zukunft.

Cluster _ Nutzungen _ Quartiere

Schlüssig werden die bestehenden Qualitäten des Kontextes aufgegriffen und zu eigenständigen - abschnittsweise realisierbaren - Clustern, in Abfolge von Süd nach Nord, weiterentwickelt.

Freiraum

Das Konzept der Freiraumgestaltung verfolgt die Idee mit der stufenweisen Entwicklung des neuen Quartieres, eine attraktive Grün- und Wegeverbindung zwischen dem südlichen, kulturlandwirtschaftlich geprägten

Ortseingang und der historischen Altstadt Volkachs zu schaffen. In Nord-Süd-Richtung entsteht mit der Abfolge von Retentionsflächen, Gärten, Höfen und Spielflächen aller Cluster und Quartiere ein zusammenhängender grüner Freiraum, der sich selbstverständlich in das Luftbild Volkachs eingliedert. Ausgangs- und Endpunkt bildet die gemeinschaftliche Anbaufläche am Agrar-Hub. Als „kulturlandschaftliches Landmark“ wird die Fläche des südlichen Ideenteils zu einem sanften Hügel aufgeschüttet und mit regionaltypischen Obstgehölzen (Weinreben, Kirschen, Äpfel) zum neuen Aushängeschild Volkachs. Bürgergärten und -felder fördern den Gedanken der gemeinschaftlichen, biologischen Landwirtschaft und schaffen gemeinschaftliche Identität.

In der Markthalle werden regionale Produkte vermarktet und Feste gefeiert. Die Fuß- und Radwegeverbindung der Ländestraße wird künftig über den Vorplatz der Agrarhalle geführt. Zudem soll die Sommeracher Straße mit „Allee-bäumen“ aufgewertet werden um den heterogenen Straßenraum als „Stadteinfahrt“ zu attraktivieren. Entlang der stark versiegelten östlichen Gewerbeflächen wird ein grüner Rücken ausgebildet, der als klimatischer Filter und ökologischer Korridor eine begrünte Mauer (Sicht- und Lärmschutz) und Retentionsflächen mit wasserziehenden Sukzessionsgehölzen der Mainaulandschaft vorsieht.

Die gepflasterten Wohnhöfe werden durch private Gärten und zentrale, gemeinschaftliche mit Hofbäumen bepflanzten Kiesplätzen geprägt. Gärten und Vorgärten werden zugunsten der Kommunikation ohne abgrenzende Hecken realisiert, stattdessen sollen blühende Staudenrabatten und Sträucher die Höfe floral strukturieren und die verschiedenen Gebäudetypen zusammenführen. Zwischen den Innovationsgebäuden entstehen halböffentliche Höfe, mit multifunktionalen Nutzungen für Veranstaltungen und Aufenthalt für Mitarbeiter und Besucher.

Mainquartier Volkach

Das neue innovative Mainquartier wird zum integralen Bestandteil der historischen Entwicklung der Stadt Volkach und dieses als Beispiel gebendes nachhaltiges energieeffizientes Quartier für ländliche Urbanität in eine stabile Zukunft führen.

Bauabschnitte

Die entsprechenden Cluster bilden die Voraussetzung für die jeweiligen Bauabschnitte und Bauschritte. Der hohe Vorfertigungsgrad der Konstruktion wird die Störungen durch Bauvorgänge minimieren.

Ruhender Verkehr _ Durchwegung

Der ruhende Verkehr wird in den Mobilitäts-Hubs im Untergeschoss abgewickelt und durch erdgeschossig, integrierte Stellplätze für Fahrräder und E-Fahrräder ergänzt. Die Vorrichtung von E-Mobilität und die Nutzung von PV- Anlagen ist selbstverständlich. Das Quartier ist sowohl in Nord-Süd-, wie auch in Ost-West-Richtung mit Fuß- und Radwegverkehr optimal durchquerbar und vernetzt. Versiegelte Erschließungswege werden auf ein Minimum reduziert. Die versiegelten Parkflächen werden wasserdurchlässig ausgeführt.“



Plan und Perspektive vom Siegerentwurf

3. Überarbeitung Wettbewerb

Im Zuge der Überarbeitung und Anpassung des Wettbewerbsergebnisses wurden Teilbereiche auf ihre Struktur und bessere Einbindung hin nochmalig untersucht und optimiert, u.a. auf Grundlage der Hydraulische Untersuchung. Die Ergebnisse sind in den bereits parallel gestarteten Bebauungsplan mit eingeflossen. Schwerpunktbereiche waren das ehem. Baywa-Gebäude sowie der südliche Bereich an der Ländestraße. Hierbei wurde u.a. im Rahmen einer Vorstudie zur Umnutzung des Baywa-Gebäudes als zukünftiger Kindergarten ein Platzbereich entlang der Sommeracher Straße vorgeschlagen. Er soll zusätzliche Aufenthaltsqualität im Quartier bieten und in Kombination mit dem reaktivierten Baywa-Gebäude als attraktiver Trittstein zwischen Ländestraße / Main und Innenstadt fungieren. Ebenso wurde der südliche Bereich an der Ländestraße überarbeitet. Die Bebauung zur Dieselstraße hält einen mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmten Mindestabstand zur Straße ein. Ein weiterer Platzbereich an der Ländestraße in Kombination mit einer attraktiven baulichen Rahmung mit öffentlichen Nutzungen soll als neuer Stadteingang und als Tor zum Main Besucher und Radler leiten. Im Rahmen einer zusätzlichen Machbarkeitsstudie „Verknüpfung öffentlichen Wege und Plätze Mainquartier“ (Stand: 8. August 2023) von DeBuhr landschaftsarchitekten wurde das Gebiet nochmalig im Sinne einer attraktiven öffentlichen Durchwegung nochmals näher untersucht. Die Ergebnisse sind ebenfalls in den Bebauungsplan eingeflossen, u.a. die durchgängige öffentliche Wegeverknüpfung von Nord nach Süd am westlichen Rand.



Zwischenstand Überarbeitung, links: die „Trittsteine des Mainquartiers“, rechts: angepasster Lageplan. Quelle: H2M Architekten, Kulmbach

4. Aufstellung eines Bebauungsplans

Im letzten Schritt werden die Bearbeitungsschritte bauplanungsrechtlich gesichert. Durch Festsetzungen wird im Bebauungsplan für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses Baurecht geschaffen.

4.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Änderung

Flächennutzungsplan

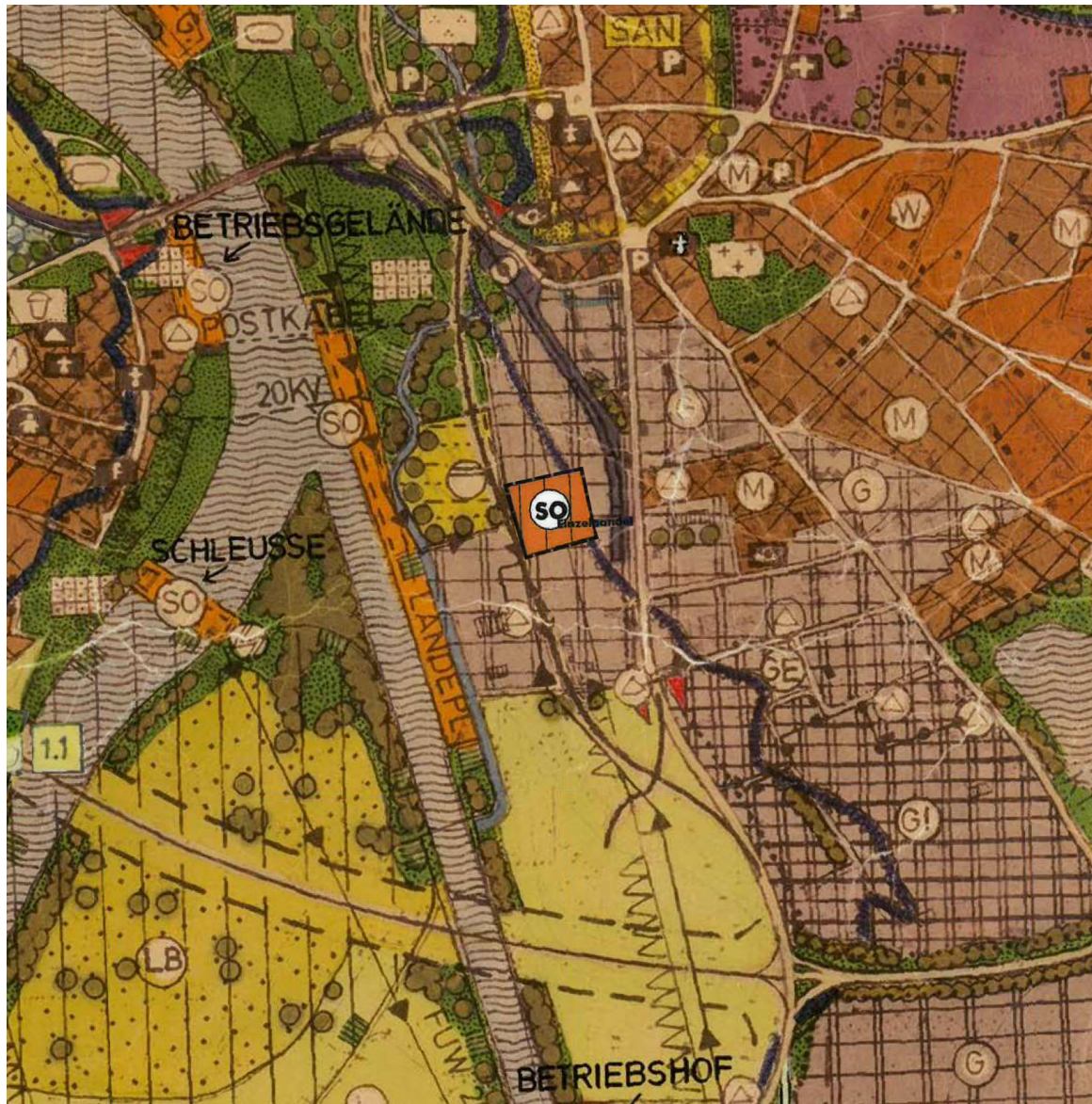
Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Volkach aus dem Jahr 1984 stellt die Flächen im Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit emissionsbezogenen Nutzungsbeschränkungen im Bebauungsplan dar. Durch das Gebiet verlaufen zudem Flächen für Bahnanlagen.

Diese sind aufgegeben und werden auch im Zuge der Reaktivierung der Mainschleifenbahn nicht benötigt. Die Bahn wird im Ortsteil Astheim, westlich des Mains, enden.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Fläche (G) dar. Aufgrund der angestrebten Nutzungen mit Wohnen und Dienstleistungen/Gewerbe sowie dem Trittstein Sondergebiet als Verbindendes Element zwischen Stadt und Mainau, lässt sich die gewerbliche Nutzung nicht aufrechterhalten. Es bedarf daher einer Anpassung und Ausweisung der Flächen als Sondergebietsfläche (S) und gemischten Bauflächen (M), um die geplanten Nutzungen innerhalb des Bereiches als Urbanes Gebiet umsetzen zu können. Entsprechend lässt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan ableiten: Der FNP muss im Parallelverfahren geändert werden.

Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Als sonstige Sondergebiete sind nach § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Die Nutzung des Verbindungsgrundstückes lässt sich aufgrund der noch nicht fest definierten geplanten Nutzung, die in jedem Fall von Parken und Erholungsnutzung dominiert sein soll, nicht in die typischen, charakteristischen Gebietsklassifizierungen nach BauNVO einordnen. Daher wird ein sonstiges Sondergebiet gewählt.



Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Volkach)

Bebauungsplan „Volkach West“

Der Bebauungsplan „Volkach West“ aus dem Jahr 1997 setzt für die Flächen im Wettbewerbsgebiet ein Gewerbegebiet mit offener Bauweise fest. Zulässig sind Sattel-, Pult- und Tonnendächer bei einer maximalen Firsthöhe von 9 m und einer maximalen Wandhöhe von 6 m. Die zulässige GRZ beträgt 0,5, die GFZ 1,2.

Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof“

Der Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof“ aus dem Jahr 1998 grenzt nördlich an das Wettbewerbsgebiet an. Er setzt für die Flächen östlich der Stichstraße „Am Alten Bahnhof“ ein eingeschränktes Mischgebiet fest. Wohngebäude sind demnach hier nicht zugelassen, ausgenommen einzelne Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichtspersonal und Hausmeister.

Für die östlichen Bereiche setzt er im Norden ein Mischgebiet und im Süden ein Dorfgebiet fest. Die Flächen um den Busbahnhof herum sind als Sondergebiet ÖPNV festgesetzt.

Entlang der Sommeracher Straße ist eine geschlossene Straßenbebauung vorgegeben, nach Westen hin eine offene Bauweise. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Flachdächer sind nicht zulässig. Die zulässige GRZ beträgt 0,6, die GFZ 1,6.

Da der westliche Bereich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, müssen die Bauwerke mit einer Hebeanlage ausgestattet werden, um Abwässer über die mögliche Überschwemmungsgrenze HQ 100 zu heben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Bahnhof Volkach“ wurde in der Sitzung am 08.11.1997 beschlossen und beinhaltet die Reduzierung von Einzelhandelsflächen auf 500qm für den Teilbereich der Änderung.

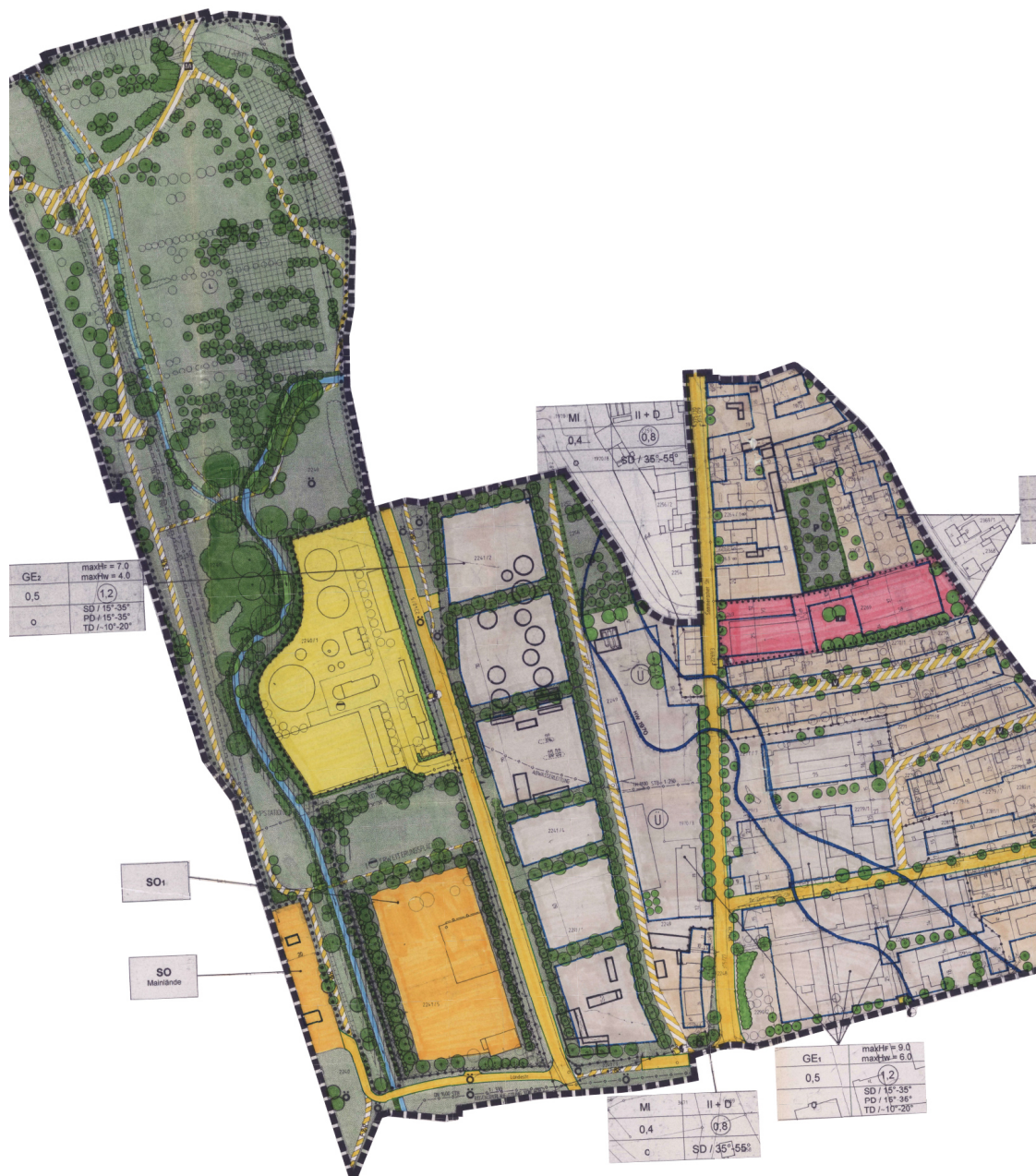
Festgesetzt wurde ein M_E mit einer maximalen Geschossanzahl von III Vollgeschossen und einer GRZ von 0,75 bei einer GFZ von zwingend 1,4. Bezüglich der Dachform wurden keine Festsetzungen getroffen, weshalb das heutige Eikona-Gebäude mit dem Flachdach hierbei den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht.

Notwendigkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes

Im Zusammenhang mit der Planung des Mainquartiers wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Diesem wird der überarbeitete Siegerentwurf des vorgeschalteten Wettbewerbs zu Grunde gelegt. Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Volkach West“ für diesen Bereich aufgehoben und ersetzt.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Volkach West“ sollte gewerbliche Nutzungen ermöglichen und Erweiterungen strukturieren. Durch das Freiwerden und Betriebsaufgaben bzw. Verlagerungen vieler Flächen westlich der Sommeracher Straße sowie einer Neuordnung der Einzelhandelsstrukturen östlich der Dieselstraße findet in diesem Bereich eine dynamische Entwicklung statt, die sich heute nicht mehr in diesen rechtskräftigen Bebauungsplan einpassen lässt und eine Änderung notwendig macht.



Ausschnitt des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans 4. Änderung des Bebauungsplans „Volkach-West“ – Mainquartier. In der Fassung vom 11.11.1996 (Quelle: Stadt Volkach)

5. Fachplanerische Gutachten

5.1. Geruchsgutachten Geruchsmissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kläranlage der Stadt Volkach wurde zur Wettbewerbsvorbereitung eine Geruchsmissionsprognose durch die ACCON GmbH, 86926 Greifenberg erstellt (Geruchsmissionsprognose zur Nutzungsänderung eines Gewerbegebietes in Volkach, Bericht-Nr.: ACB-1220-9454/02, vom 08.12.2020). Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind und die jahresbezogenen Geruchsstundenhäufigkeiten den gesetzlichen Grenzwert deutlich unterschreiten. Erhebliche Nachteile durch Gerüche sind im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Gebiet nicht zu erwarten. Die Ergebnisse der Untersuchung werden auszugsweise nachfolgend aufgeführt.

„Zusammenfassung

Die BEUERLEIN GmbH & Co. KG beabsichtigt eine Nutzungsänderung eines Gewerbegebietes als Mischgebiet mit Hauptnutzungsart Wohnbebauung. Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die Kläranlage der Stadt Volkach befindet, ist eine Geruchsmissionsprognose zum Nachweis der Unbedenklichkeit des Vorhabens erforderlich.

Im gesamten Plangebiet sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten und die jahresbezogenen Geruchsstundenhäufigkeiten unterschreiten den gesetzlichen Grenzwert deutlich. Erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Gerüche, der sich dauerhaft in dem geplanten Beurteilungsgebiet aufhaltenden Personen, können auf Grundlage der dargestellten Geruchssituation nicht abgeleitet werden.

Ergebnisse und Beurteilung

Abbildung 7 zeigt die Ergebnisse der Immissionsberechnung ausgehend von der Geruchsemission der Kläranlage Volkach. Die Ergebnisse sind für die Schicht in einer Höhe von 1,5 m (Mittelung zwischen 0,0 m – 3,0 m) dargestellt. Für das östlich gelegene Plangebiet ist der Immissionsgrenzwert für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (10 % der Jahresstunden) maßgebend. Dieser Grenzwert ist in Gebieten, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, einzuhalten. Dieser Schutzanspruch gilt nur für Gerüche aus fremden Anlagen bzw. Quellen und bedeutet, dass Beschäftigte der Kläranlage eine potentielle Geruchsbelastung dulden müssen. Für das Gewerbegebiet zwischen dem Plangebiet und der Kläranlage gilt der Immissionsgrenzwert für Gewerbe von 0,15 (15 % der Jahresstunden). Dieses Gewerbegebiet ist allerdings nicht Bestandteil dieses Gutachtens und wird daher nicht beurteilt.

Für die Beurteilung gemäß GIRL wurde ein enges Beurteilungsgitter von 10 m x 10 m verwendet, um die Geruchsausbreitung im Nahbereich der Quelle Rechnung zu tragen und die Immissionen im geplanten Gewerbegebiet detailliert auflösen zu können.

Die prognostizierten Geruchsmissionen sind wesentlich abhängig von der Windrichtung und der Ausbreitungsklasse. Das Immissionsmaximum nord-westlich der Kläranlage kann vor allem auf die typischerweise stabile Schichtung bei Anströmung aus Süd-Ost erklärt werden. Winde aus Süd-West haben typischerweise eine höhere Stärke und tragen in Verbindung mit einer labilen Schichtung der Atmosphäre zu einer effektiven Verdünnung der Geruchsstoffe in der Atmosphäre bei diesen Wetterlagen bei. Dies führt zu einer schnellen Verdünnung der Geruchsstoffe östlich der Kläranlage. Im zu beurteilenden, östlich gelegenen Plangebiet betragen die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten eines Jahres maximal 2,5 %. Zudem wird die Irrelevanzschwelle von 2 % der Jahresstunden in großen Teilen des Plangebietes unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der GIRL werden somit im gesamten Beurteilungsgebiet deutlich unterschritten.

Zusammenfassung

Die BEUERLEIN GmbH & Co. KG beabsichtigt eine Nutzungsänderung eines im Bebauungsplan „Volkach West“ ausgewiesenen Gewerbegebietes als Mischgebiet mit Hauptnutzungsart Wohnbebauung. Da sich in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes die Kläranlage der Stadt Volkach befindet und daraus Geruchsemissionen zu erwarten sind, ist eine Geruchsimmissionsprognose zum Nachweis der Unbedenklichkeit des Vorhabens erforderlich.

Die jahresbezogenen Geruchsstundenhäufigkeiten wurden mit dem Ausbreitungsmodell LASAT berechnet und auf Basis der in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) festgelegten Grenzwerte und Beurteilungskriterien bewertet.

Im gesamten Plangebiet sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten und die jahres-bezogenen Geruchsstundenhäufigkeiten unterschreiten den gesetzlichen Grenzwert deutlich. Erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Gerüche, der sich dauerhaft in dem geplanten Beurteilungsgebiet aufhaltenden Personen, können auf Grundlage der dargestellten Geruchssituation nicht abgeleitet werden.

Die verwaltungsrechtliche Bewertung obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Greifenberg, 08.12.2020 ACCON GmbH“

5.2. Hydraulisches Gutachten

Durch das Büro Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt wurde für das Plangebiet ein hydraulisches Gutachten erstellt (Erläuterungsbericht PROJEKT-NR.: 5513, STAND: 07 / 2023) um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Hochwasserverhältnisse im Main zu untersuchen. In dem Gutachten sind sowohl die Bestandssituation, als auch die Auswirkungen der Planung ausführlich erläutert. Die Ergebnisse werden zusammenfassend wiedergegeben. Das Gutachten ist den Unterlagen zur Auslegung beigelegt.

Das Gutachten zieht folgendes gutachterliche Fazit:

In Volkach ist beabsichtigt, das „Mainquartier Volkach“ mit Wohn- und Gewerbeeinheiten zu errichten. Die Entwicklungsfläche liegt überwiegend im 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet des Mains, weshalb die Auswirkungen dieses Vorhabens auf die Hochwasserverhältnisse im Main für die Abflüsse HQ10, HQ100 und HQext mithilfe eines 2D-Wasserspiegellagenmodells untersucht wurden. Die maßgeblichen Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die auf Grundlage des mithilfe von aktuellen Vermessungsdaten aktualisierten 2D-Wasserspiegellagenmodells für den Ist-Zustand berechneten Wasserspiegellagen und die damit einhergehenden Überflutungsflächen stimmen außerhalb des aktualisierten Planungsbereichs quasi mit denen des Hochwasserrisikomanagement-Plans für das Bayerische Main Einzugsgebiet überein.

Die berechneten Wasserspiegellagen für den Plan-Zustand und die damit einhergehenden Überflutungsflächen unterscheiden sich lediglich im direkten Umfeld des geplanten Bauvorhabens geringfügig von denen des Ist-Zustands. Im Plan-Zustand ergeben sich bei HQ100 und HQext zusätzlich überschwemmte Flächen östlich der Sommeracher Straße.

Auch der Einfluss des geplanten Bauvorhabens auf die Wassertiefen ist auf den Vorhabensbereich und dessen direktes Umfeld beschränkt. Bei HQ10 und HQ100 wird das „Mainquartier Volkach“ weitgehend hochwasserfrei gehalten. Bei HQext wird es weiterhin überströmt. Leichte Zunahmen der Wassertiefen treten bei HQ100 und HQext auf der Sommeracher Straße und in den östlich an sie angrenzenden Bereichen auf.

Zu infolge der geplanten Maßnahmen größeren Fließgeschwindigkeiten kommt es bei HQ100 und HQext vor allem auf der südlichen Sommeracher Straße.

Der infolge der geplanten Baumaßnahmen auftretende Retentionsraumverlust beträgt nach den Berechnungen für HQ10 rd. 8.500 m³ und für HQ100 ebenfalls rd. 8.500 m³. Folglich ist für die Lamelle „bis HQ10“ ein Ausgleich

von 8.500m³ Retentionsraum zu schaffen. Für die Lamelle HQ10 bis HQ100 wird kein zusätzlicher Ausgleich benötigt.

Kap. 4.1.1 Wasserspiegellagen, Wassertiefen und Überflutungsflächen

Einen ersten Hinweis auf die im Bereich des Vorhabens herrschenden Abflussverhältnisse können die Überflutungsflächen und Wassertiefen geben. Die Ergebnisse zeigen, dass der Planungsbereich bei den drei untersuchten Hochwasserszenarien in unterschiedlichem Maße betroffen ist. Während bei HQ10 ausschließlich die südliche Teilfläche zwischen Diesel-, Lände- und Sommeracher Straße betroffen ist, sind bei HQ100 auch weiter nördlich gelegene Bereiche überschwemmt. Bei HQext ist nahezu die gesamte beplante Fläche überschwemmt. Dabei stellt sich bei HQ10 auf der betroffenen Fläche eine Wasserspiegellage von rd. 195,62 müNNH ein. Bei HQ100 variiert die Wasserspiegellage zwischen 197,20 müNNH im Norden und 197,02 müNNH im Süden des Planungsgebiets während bei HQext im Norden rd. 198,22 müNNH und im Süden rd. 198,10 müNNH vorliegen. Die sich einstellenden Wassertiefen sind im Süden aufgrund der geringeren Geländehöhen am größten. So wird die Dieselstraße bei HQ10 mit bis zu rd. 50 cm Wassertiefe von West nach Ost überströmt und die dahinterliegende Senke gefüllt, sodass dort bis zu rd. 2,5 m Wassertiefe entsteht. Bei HQ100 zeigen die Berechnungsergebnisse auf der Dieselstraße Wassertiefen von bis zu 1,9 m an und es kommt zur Durchströmung des südlich des Lebensmittel-Marktes gelegenen Areals mit bis zu 1 m Wassertiefe. Die Wassertiefen in der südlichen Senke betragen bis zu 3,1m. Auf der Sommeracher Straße werden bei HQ100 Wassertiefen von 1,3 m und auf der Ländestraße von bis zu etwa 1,9 m angezeigt. Bei HQext sind die berechneten Wassertiefen mit rund 4,15 m in der Senke, bis zu knapp 2,4 m auf Sommeracher Straße, bis zu 3 m auf der Ländestraße und vornehmlich zwischen 1m und 2 m im übrigen Planungsbereich noch einmal deutlich größer.

Kap. 4.1.3 Fließgeschwindigkeiten

Ein weiterer wichtiger Faktor zur Bewertung der Abflussverhältnisse sind die auftretenden maximalen Fließgeschwindigkeiten, die für die betrachteten Hochwasserszenarien in den folgenden Abbildungen ab einer Geschwindigkeit von 0,05 m/s dargestellt sind. Die Fließgeschwindigkeiten für HQ10 zeigen, dass innerhalb der beplanten Fläche vornehmlich Geschwindigkeiten von unter 0,1 m/s auftreten. Auch die Fließgeschwindigkeiten für HQ100 liegen meist unter 0,1 m/s. Lediglich auf der Sommeracher Straße am Rand der beplanten Fläche treten mit bis zu 1,2 m/s höhere Werte auf. Hierbei ist anzumerken, dass dieser Bereich in Rückströmung befüllt wird. Dadurch entstehen in der Befüllungsphase an der dortigen Engstelle erhöhte Geschwindigkeiten. Bei HQext findet eine Durchströmung des Areals statt, wodurch lokal Fließgeschwindigkeiten von rd. 2 m/s auftreten. Großflächig bewegen sich die Werte jedoch meist zwischen 0,2 m/s und 0,6m/s. Auf der Sommeracher Straße werden im Einmündungsbereich der Dr.-Carl-Friedrich-Straße Fließgeschwindigkeiten von bis zu rd. 1,3 m/s erreicht.

Kap. 4.3 Retentionsraumbetrachtung

Zur Bilanzierung des Retentionsraums wurden die in Kap. 4.2.2 dargestellten Wassertiefendifferenzen herangezogen. Für den Bereich, in dem die jeweiligen Wassertiefendifferenzen größer ± 1 cm sind, wurde das jeweils über dem Gelände stehende Wasservolumen ermittelt und die Werte von Bestand und Plan-Zustand einander gegenübergestellt. Dadurch werden nicht nur die durch die im Überschwemmungsgebiet stehenden Bauwerke verursachten Volumenverluste berücksichtigt, sondern auch die infolge der Geländeänderung und der Wasserspiegellagenveränderungen auftretende Volumendifferenz. Die sich daraus ergebenden Retentionsraumbilanzen für HQ10 und das Bemessungshochwasser HQ100 zeigen folgendes Bild:

Bei HQ10 sind im Plan-Zustand rd. 8.500 m³ weniger Wasser anzutreffen als im Ist-Zustand. Dies ist vornehmlich auf die im Süden des Areals mittels der Verwallung der Mulde geplante Hochwasserfreilegung zurückzuführen. Bei HQ100 kommt es durch die Geländeanhebungen und die damit verbundene weitgehende

Hochwasserfreilegung der nördlichen Teile des Areals zu Retentionsraumverlusten, die jedoch durch die geplante Überströmung der Verwallung und Flutung der Mulde im Süden auf ebenfalls rd. 8.500 m³ reduziert werden können. Der Ausgleich dieses Retentionsvolumens soll im Allgemeinen ortsnahe und gleichwertig erfolgen. Die Gleichwertigkeit des Ausgleichs ist dann gegeben, wenn auf der bereitgestellten Ausgleichsfläche bei einem Hochwasserereignis mindestens so viel zusätzlicher Retentionsraum aktiviert wird, wie durch die Baumaßnahme verloren geht. Dies erfordert eine „lamellen“-artige Betrachtung der zwischen den einzelnen berechneten Ereignissen jeweils zusätzlich verlorenen bzw. gewonnenen Volumina. Betrachtet man nun die Lamelle „bis HQ10“, ist der Ausgleich von 8.500 m³ erforderlich. Da infolge der Aktivierung der Mulde im Süden der Baumaßnahme bei HQ100 ebenfalls rd. von 8.500 m³ Retentionsraumverlust zu Buche stehen, ist für die Lamelle „von HQ10 bis HQ100“ kein weiterer Ausgleich nötig.

Ergänzender Hinweis aus der Beteiligung:

Die Leitungsbetreiberin PLEdoc GmbH weist zusätzlich, aufbauend auf dem Gutachten, in der Stellungnahme zur Öffentlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Leitungssicherheit hin:

„Hinsichtlich Bezüglich der unter Punkt 5.2 Hydraulisches Gutachten auf Seite 25 ff der Begründung beschriebenen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsraum weisen wir darauf hin, dass das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifenbereich zwingend beizubehalten ist und die Aufschüttungen bzw. Abgrabungen außerhalb des Schutzstreifens angelegt werden muss.“

5.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan wurde von der FABION GbR aus Würzburg erstellt und liegt mit Datum vom 26.07.2023 vor und ist den Unterlagen zur Auslegung beigelegt.

Die saP zieht folgendes gutachterliche Fazit:

Für das geplante Baugebiet wird eine Fläche von ca. 4 ha überplant und ein großer Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Die Fläche liegt zum Großteil im Bereich des alten BayWa-Geländes. Es handelt sich um eine Gemengelage aus versiegelten und (ehemals) bebauten Flächen mit Restbeständen alter Nutzungen wie ehemalige Gärtnerei/Baumschule, Gärten, Straßenböschungen, u.a.m.

Die alten BayWa-Gebäude eignen sich für Fledermäuse lediglich als Einzel- oder Zwischenquartiere, für deren Wegfall kein Ersatz geschaffen werden muss. Der Verlust der potenziell Fledermausquartiere beherbergenden Höhlenbäume muss jedoch fachgerecht ausgeglichen werden (CEF-Maßnahme). Dies gilt auch im Hinblick auf den Verlust dieser Habitatstruktur für Höhlenbrüter (im Gebiet potenziell betroffen sind: Blaumeise, Buntspecht, Kleiber, Kohlmeise, Star und Tannenmeise).

Sowohl der Abriss der Gebäude als auch die Rodung der Quartierbäume sind nur während Zeiten minimaler Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse zulässig. Die daraus resultierenden Zeitfenster sind dann z. T. sehr kurz und müssen unbedingt beachtet werden.

*Bei den Kartierungen 2021 wurden Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) südlich der Ländestraße nachgewiesen. Beim Bau der Hochwasserwälle sowie von Gebäuden wird der Lebensraum vollständig bzw. temporär gestört. Nach Bau der Wälle können die Eidechsen bei entsprechender Gestaltung einen neuen Lebensraum finden. Während des Baus müssen die Tiere fachgerecht zwischengehärtet werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Umsiedlung nötig.*

Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. Kap. 3) kann die Auslösung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen ausgeschlossen werden

Im Falle einer Umsiedlung auf Flächen außerhalb des Eingriffsbereiches greifen jedoch sowohl das Schädigungs- als auch das Tötungsverbot. Der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang kann unter diesen Umständen nicht gewährleistet werden. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Ausnahmenvoraussetzung erfüllt ist.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz enthalten.

5.4. Geotechnischer Bericht

Zur „Erschließung MainQuartier Volkach“ wurde von der pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Schweinfurt ein geotechnischer Bericht vom 16.12.2021 unter Projektnummer 211155-01 erstellt. Dies ist als Anlage mitenthalten. Auszugsweise werden nachfolgend Auszüge der Zusammenfassung kursiv aufgeführt:

Am 21.02.2017 erhielten wir von der BayWa AG- München den Auftrag zum Abbruchmanagement von ehem. Betriebsgebäuden an der Sommeracher Straße 20 in 97332 Volkach, Flurnummer 2249 der Gemarkung Volkach. Am 13.04.2017 wurde der Auftrag zur orientierenden Altlastenerkundung auf dem gesamten Gelände - Flurstücke 2249 und 1970/20 - erweitert.

„Das zu bearbeitende Grundstück liegt am südlichen Stadtrand von Volkach. Im Westen erstreckt sich die mittlerweile aufgeschüttete Talaue der Volkach und des Mains. Das rechteckige Grundstück misst in N-W-Richtung ca. 230 m und ist durchschnittlich 60 m breit (ca. 11.500 m). Im südlichen Drittel ist das Grundstück bebaut mit einem Lager- bzw. Bürogebäude und einer Getreide-Annahmestelle mit Silo-Anlage. Die im Südwesten gelegenen Lagerhallen der BayWa AG wurden aus der Untersuchung ausgenommen. Der nördliche Teil des Grundstücks wurde von der BayWa AG als Außenlager für Baustoffe genutzt und ist zum größten Teil asphaltiert. Nur der ehemalige Gleisanschluss vom nördlich gelegenen Bahnhof auf das Betriebsgelände (Flurstück 1970/20) ist geschottert.

Bei der Untersuchung der Bausubstanz, auf welche hier nicht eingegangen wird, wurde ein ehemaliger Werkbrunnen unterhalb des Lagergebäudes aufgefunden. Das Grundwasser, ca. unterhalb der Bodenplatte (am 20.03.2017 bei 195,81 müNN), wurde beprobt und mehrfach bezüglich diverse Schadstoffgruppen (EOX, Phenolindex, MKW, PAK, LCKW, PCB u.ä.) analysiert. Alle Parameter waren unterhalb der Bestimmungsgrenzen.

(...)

Insgesamt wurden nur stellenweise Altlasten auf dem Grundstück aufgefunden, i.d.R. in der anthropogenen Aufschüttung. Unterhalb des Gebäudekomplexes ist mit belastetem Unterbau zu rechnen (Sondierung S2). An der Westgrenze im nördlichen Bereich wurden erhöhte MKW und PAK-Belastungen nachgewiesen, welche wahrscheinlich auf einen größeren Ölschaden auf dem benachbarten Gelände eines ehemaligen Tanklagers zurückzuführen sind (S22, S34). Im direkten Umfeld eines Benzinabscheiders wurden Mineralöl-Kohlenwasserstoffe nachgewiesen, was auf eine Undichtigkeit hinweist (S29a, S29b). Im äußersten Norden eines ehemaligen Bahngeländes (Flurnr. 1970/20) wurde bei Sondierpunkt S28 eine hohe Kontamination durch PAK aufgefunden, welche möglicherweise auf die ehemalige Bahnanlage zurückzuführen ist.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers durch Emissionen der erkannten Altlasten ist nicht zu besorgen.

Wir empfehlen beim Rückbau der Gebäude die Arbeiten gutachterlich begleiten zu lassen, um eine Trennung von kontaminiertem Boden zu gewährleisten. Der nicht mehr benötigte und wahrscheinlich nicht voll funktionsfähige Benzinabscheider sollte ausgebaut und der Boden saniert werden.“

5.5. Immissionsgutachten Lärm

Durch das Büro SGS Schütz Goldschmidt Schneider - Ingenieurdienstleistungen im Bauwesen GmbH Heusenstamm (Projektleiter: Prof. Dr.-Ing. Normen Langner) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt: Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Plan Verfahrens 1510/2023.06.26. (Stand: 26.Juni 2023).
Nachfolgend ein Auszug aus dem Gutachten:

„3. Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Die Berechnungen wurden aus den auf das Planungsgebiet einwirkenden Einflüssen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm erstellt.

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen und ergänzenden örtlichen Einschätzungen aus einem Vor-Ort-Termin (Fotos siehe Anlage 7) wurde ein der Umgebung näherungsweise entsprechendes Berechnungsmodell durch digitalisierte Lagekoordinaten sowie die geometrischen Informationen aus den aktuellen Planungsunterlagen erarbeitet. Das Berechnungsmodell basiert auf vorliegenden Karten aus OpenStreetMaps, auf Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen der Stadt Volkach mit entsprechenden Nutzungsgebietszuordnungen.

Die Ergebnisse und Bewertung der Berechnungen sind im Folgenden dargestellt.

3.1. Beurteilungspegel resultierend aus dem Verkehrslärm

Hinsichtlich der Verkehrsräusche gelten nach Beiblatt 1 zu DIN 18001-1, Abschnitt 1.1 folgende Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet (MU) [e]:

tags: 60 dB(A)

nachts: 50 dB(A)

Aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose ist zu entnehmen, dass bereits durch den Straßenverkehrslärm aufgrund der geringen Entfernung zur Dieselstraße und Sommeracher Straße die die Orientierungswerte an den geplanten Bebauungen des Bebauungsplangebietes im Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die südlich gelegene Bebauung. Dort sind an den Gebäuden bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm umzusetzen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten zu Aufenthaltsräumen, o.ä.).

3.2. Beurteilungspegel resultierend aus dem Gewerbebetrieb

Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gelten für Gewerbelärm folgende Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet (MU) [e]:

tags: 60 dB(A)

nachts: 45 dB(A)

Aus der Immissionsprognose ergeben sich für die isolierte Betrachtung des Gewerbebetriebes der Verbrauchermärkte, den diesen zugeordneten Parkplatzflächen und dem Betrieb der BayWa keine Überschreitungen.

Für die Verbrauchermärkte und den Parkplatzflächen ist dabei die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung durch die vorgesehene 3 m hohe Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze sichergestellt (siehe Abb. 4).

3.3. Bewertung der Beurteilungspegel

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Baugrundstück einwirkenden Immissionen aus Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm auf dem Baugrundstück betrachtet. Aus den im

Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung durchgeführten Berechnungen geht hervor, dass sich die künftig prognostizierten Überschreitungen durch den Anteil des erhöhten Verkehrslärms ergeben.

3.3.1. Vorgaben zum Schallschutz gegen Außenlärm

Der passive Schallschutz für die geplante Bebauung umfasst eine dem maßgeblichen Außenlärmpegel angemessene schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 [i] (Wohn- und Büroräume). Damit können innerhalb der Räume unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

Gemäß DIN 4109-1 [i] werden dabei, abhängig von dem zu erwartenden Außenlärmpegel und der zukünftigen Raumnutzung, die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung des Gesamtaußenbauteils aus Wänden, Fenstern und ggf. Dächern sowie von Einbauteilen in der Fassade (z.B. Rollläden, Außenwandluftdurchlässe, etc.) vorgegeben. Die Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ergibt sich gemäß DIN 4109-1 [i] nach folgender Gleichung:

$$\text{erf. } R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ mit: } \quad \text{in dB} \quad (1)$$

mit:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4108-2 [j]

Die folgenden gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße dürfen nach nicht unterschritten werden:

erf. $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien

erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Ergeben sich nach der o.g. Gleichung (1) resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$, sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung nach der o.g. Gleichung in folgender Tabelle 5 festgelegt (aus [i]).

Das sich aus obenstehender Gleichung ergebende erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Fassade ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenbauteilfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 [j] mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren.

Für die Bestimmung der erforderlichen Fensterschalldämmung sind außerdem die Schalldämmung der Außenwand R'_w sowie der prozentuale Flächenanteil der Fenster an der gesamten Außenbauteilfläche zu berücksichtigen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel infolge von Verkehrslärm ergibt sich im Allgemeinen aus dem Tag-Beurteilungspegel vor der Fassade und einem Zuschlag von 3 dB. Beträgt jedoch die Differenz der Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} - L_{r,Nacht}$ weniger als 10 dB ist gemäß Neufassung der DIN 4109-2 [j] der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Nacht-Beurteilungspegel zzgl. einer Erhöhung um 10 dB und die

obligatorischen 3 dB zu bestimmen. Daraus ergibt sich anschließend das erforderliche gesamte Schalldämm-Maß der Fassade erf. $R'_{w,ges}$

Die Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß gelten ausschließlich für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 [i]. An Außenbauteile von Treppenhäusern, Fluren, Lager- und Nebenräume (Bad/WC etc.) bestehen keine Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Außenlärm.

Bei Beurteilungspegeln oberhalb von $L_{a,nachts} \geq 50$ dB sind bei der Änderung oder der Errichtung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dabei kann es sich um Außenluftdurchlässe und/oder Fensterfalzlüfter handeln. Das für die Fassadenorientierungen genannte erforderliche gesamte Schalldämm-Maß ist dabei für die gesamte Fassade inkl. Fenster, Rollladenkästen und Lüftungsöffnungen sicherzustellen. (...)

Ggf. sind diese Werte aufgrund der Raumgeometrie noch zu korrigieren. Unabhängig davon handelt es sich dabei nicht um Anforderungswerte, die nicht mit (üblichen) baulichen Maßnahmen (inkl. ggf. erforderlicher Lüftungstechnischer Einrichtungen, z.B. Außenwandluftdurchlässe) umgesetzt werden können.

Die Einhaltung der Schutzbedürftigkeit von Aufenthaltsräumen erfolgt im „Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm“ im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Schallschutznachweises. Damit wird der Schutz vor Straßenverkehrslärm sichergestellt und nachgewiesen.“

5.6. Verkehrsgutachten

Durch das Büro R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese wird zusammenfassend wiedergegeben:

„Zusammenfassung und Fazit

„In Volkach soll das ehemalige Baywa-Gelände in ein mischgenutztes Stadtquartier (Wohnen, Büros, Kindertagesstätte...) umgewandelt werden. Dafür wurde vor kurzem ein Rahmenkonzept entwickelt, aus welchem nun ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Durch diese neuen Nutzungen wird mit einer induzierten Verkehrsmenge von etwa 2.180 Kfz/24h gerechnet (ca. 1.090 Kfz/24h jeweils zu- und abfließend). Aus Tagesganglinien wurden die prognostizierten Spitzenstundenbelastungen ermittelt. Demnach beträgt in der vormittäglichen Spitzenstunde der Zielverkehr 139 Kfz/h und der Quellverkehr 108 Kfz/h – in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt der Zielverkehr 90 Kfz/h und der Quellverkehr 95 Kfz/h.

Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen wurden unter Berücksichtigung eines Prognose-Nullfalls auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht und die Leistungsfähigkeiten an den relevanten Knotenpunkten geprüft. Dabei wird deutlich, dass bei vollständiger Entwicklung die durchschnittlichen Wartezeiten ansteigen. Dabei liegt in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Dieselstraße / Sommeracher Straße (K3)

noch im ausreichenden Grenzbereich. Am rechts-vor-links-Knotenpunkt Sommeracher Str. / Bahnhofstr. / Prof.-Jäcklein-Str./ Hauptstr. (K2) kommt das Abschätzungsverfahren auf eine nicht mehr ausreichende Qualitätsstufe E. Da dieses Abschätzungs-Verfahren jedoch nur Anhaltspunkte liefert und zudem durch die Hauptstraße als Einbahnstraße eine Sondersituation vorliegt, wird davon ausgegangen, dass der Knotenpunkt weiterhin ohne Ertüchtigungsmaßnahmen betrieben werden kann. Sollte sich im späteren Betrieb zeigen, dass dieser Knotenpunkt als rechts-vor-links-Knoten nicht leistungsfähig ist, dann wird als Ertüchtigung die Anordnung einer Vorfahrtregelung empfohlen, die leicht umzusetzen wäre.

Weiterhin wird empfohlen, die Höchstgeschwindigkeit der Dieselstraße im Bereich des MainQuartiers auf 50 km/h zu begrenzen und eine Mittelinsel auf Höhe der Ländestraße als Querungshilfe anzuordnen. Diese Maßnahmen

sind nicht aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich, verbessern indes die Umfeldverträglichkeit des Verkehrsaufkommens und mindern die Trenn-wirkung der Dieselstraße.

Aus verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.“

5.7. Wohnbedarfsberechnung

Bedarfsbegründung „Wohnflächen im Mainquartier von Volkach“ (ehemaliges BayWa-Gelände), Dag Schröder, Schweinfurt vom 23.06.2021 trifft als Voraussagen zur Entwicklung:

„Bevölkerungsentwicklung ISEK 2013

Grundlage der Prognosen waren seinerzeit die vorhandenen demographischen Profile und Bevölkerungs-Vorausrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand im Jahr 2011 von 5.340 Einwohnern im Stadtgebiet wurde von 2001 - 2011 eine Schrumpfung der Bevölkerung von 7.8 % = 398 Einwohner ermittelt.

Allein Geburten und Sterbefälle zwischen 1960 und 2011 lassen eine gewisse Dynamik mit einem natürlichen Bevölkerungsrückgang von 0.4 % / Jahr erkennen:

Geburten 2011: 60 Geburten 1960: 150

Die daraus entwickelten Voraussagen wurden in drei Szenarien zwischen 2011 und 2031 dargestellt:

- mittleres Szenario von 2011 bis 2031 mit 13 % Bevölkerungsschwund und einem Verlust von 630 Einwohnern
- oberes Szenario mit 7.7 % Bevölkerungsschwund und einem Verlust von 370 Einwohnern.

Dabei wurde eine steigende Sterberate von 04. - 0.6 % be-rücksichtigt.

Ausschlaggebend war seinerzeit auch die Voraussage der Altersstruktur:

- Über 65 Jahre 2011: 18,2% 2039: 36%
- 40-65 Jahre 2011: 37,2% 2039: 29%

Mit der Verschiebung der Alterspyramide wird der Bedarf an altersgerechten Kleinwohnungen für 1 - 2 Personenhaushalte zunehmen. Bevorzugt werden altstadtnahe Zonen.

Bevölkerungsentwicklung nach 2013

Es hat sich nach der Statistik erwiesen, dass die entwickelten Szenarien der Bevölkerungsentwicklung nicht so dramatisch verliefen, wie dies im ISEK vorausgesagt wurde.

Die Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik lassen einen freundlicheren Entwicklungstrend erkennen.

Die Bevölkerungsentwicklung hat sich mittlerweile weitgehend stabilisiert. Ausschlaggebend ist das Arbeitsplatzangebot, besonders in der privaten Dienstleistung und im IT-Bereich mit rasanten Beschäftigungszahlen:

Das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen hat sich eben-falls demoskopisch verbessert:

Geburten 2015: 64 2018: 82

Sterbefälle 2015: 104 2018: 95

Dies ist abhängig von der vermehrten Zuwanderung von jüngerer Generation und bedingt durch interessante Arbeitsplatzangebote.

So ergibt sich eine Zunahme von Beschäftigten vor Ort im Jahr 2013 mit 2.515 Beschäftigten im Vergleich zu 2018 mit 2.790 Beschäftigten und damit eine Prognose des Bevölkerungszuwachses in den Jahren 2017 bis 2037 mit 318 Einwohnern.

Abgeleitet von der Prognose für Unternehmen und Dienstleistungen von 2011 bis 2031 ist mit einer Zunahme von 12.3 % auf 27.9 % zu rechnen.

Bau- und Wohnflächen

Daraus ergibt sich eine Nachfrage besonders nach kleineren Wohneinheiten für die Einwohnergruppe über 65 Jahren und der Zuzug jüngerer Altersgruppen.

Das Baugebiet Schaubmühle 2 wurde in wenigen Jahren bebaut. Für die im FNP dargestellten unbebauten Wohnflächen in Volkach (Südostlage) mit 11 ha und in den Stadtteilen Eichfeld, Gaibach und Rimbach existieren keine Bebauungspläne. In Krautheim steht derzeit für das gesamte Gemeindegebiet ein einziger Bauplatz zur Verfügung.

Die vorhandenen 50 -60 Grundstücke in der Gesamtkommune sind in privater Hand und nicht erwerbbar, nachdem Umlegungsverfahren nicht möglich sind.

Historische Altstadt

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen derzeit zwei bebaubare Grundstücke und sechs nicht bewohnte Leerstände, die saniert werden könnten. Aufgabe der Stadtsanierung wird es auch sein, kleinere Wohneinheiten im Zuge der Sanierungstätigkeit umzusetzen.

Voraussage Entwicklung

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung, verbunden mit der Zunahme von Arbeitsplätzen und der momentanen Suche nach Wohnungen, ist die Schaffung von Wohnraum derzeit eine der dringlichsten Aufgaben der Stadt. Hinzu kommt eine Umstrukturierung für zugängliche Wohnungen im Altstadtgebiet für ältere Mitbürger. Damit ist die Absicht, 100 Wohneinheiten im sog. Mainquartier für alle Altersgruppen zur Verfügung zu stellen, vom Grundsatz her für die Entwicklung der Stadt angebracht. Erwartet wird eine altstadtverträgliche Bebauung mit langfristiger Wohnqualität.“

Zusätzlich wurde durch das Büro arc.grün, Kitzingen eine „Bedarfsbegründung für die Entwicklung des Wohn- und Dienstleistungsstandorts auf dem ehemaligen BayWa-Gelände“ mit Stand 23.08.2021 erstellt.

„Fazit Wohnraumangebot Mainquartier

Für eine weiterhin stabile demografische Entwicklung der Stadt Volkach ist ein Mindestmaß an verfügbarem Baulandpotential/ Wohnungsangebot erforderlich.

Hinzu kommt eine zunehmende Nachfrage nach zugänglichen Wohnungen im Stadtkern für ältere Mitbürger. zukünftiger Schwerpunkt der Bereitstellung von Wohnraum sollte daher im Hauptort in räumlichen Zusammenhang mit Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung, der sozialen Dienste und des Gemeinbedarfs erfolgen.

Auf dem ehemaligen BayWa-Gelände im südlichen Stadtgebiet ist beabsichtigt, z. T. brachgefallene gewerbliche Flächen entlang der Sommeracher Straße für Wohn- und gewerbliche Nutzungen zu entwickeln: Das geplante „Mainquartier“ soll als lebendiges, mischgenutztes Quartier Wohnraum für verschiedene Ansprüche bieten sowie auch der Unterbringung gewerblicher Nutzungen (Dienstleistungen, Büros, quartiersergänzendes Gewerbe) und von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kita, Kindergarten dienen. Gleichzeitig soll hierdurch der südliche Ortseingang eine Aufwertung erfahren.

Durch das Vorhaben wird somit den Empfehlungen und Zielen in den Entwicklungskonzepten und dem Grundsatzbeschluss des Volkacher Stadtrats Rechnung getragen: Der Innenentwicklung wird durch die Revitalisierung von Brachflächen (Gewerbe) Vorrang eingeräumt, die kompakte Siedlungsstruktur Volkachs erhalten und eine flächensparende Siedlungsentwicklung an einem integrierten Standort umgesetzt.

Durch ein differenziertes und zeitgemäßes Wohnungsangebot für Familien, junge Paare, Singles und Senioren kann das Wohnraumangebot in Volkach entsprechend der demographischen Entwicklungen und der diesbezüglichen Ziele aus den Entwicklungskonzepten angemessen ergänzt und ein Beitrag zu einer nachhaltigen, flächensparenden Deckung des ermittelten zukünftigen Wohnraumbedarfs am Hauptort geleistet werden. Der Standort ist dabei fußläufig von der Altstadt (ca. 10 Minuten) erreichbar, verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung und liegt günstig zu Erholungsräumen entlang des Mains sowie zu Versorgungseinrichtungen. Gemäß der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum kann somit bedarfsgerechter attraktiver Wohnraum nicht nur für Ortsansässige geschaffen werden, sondern - insbesondere auch vor dem Hintergrund der zuletzt sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung Volkachs - auch moderater Zuzug ermöglicht werden.

Das geplante Wohnraumangebot ist dabei vielmehr als Ergänzung zum bestehenden Wohnungsmarkt insbesondere auch in der Altstadt und nicht als Konkurrenz zu dieser zu sehen, da v. a. auch kleinere Wohneinheiten und seniorengerechter altstadtnaher Wohnraum, qualitativ hochwertig, auch was das Wohnumfeld betrifft, entstehen soll. Der Bedarf nach diesem differenzierten Wohnraumangebot kann dabei nicht alleine durch Umstrukturierungen/-nutzungen in der durch bauliche Enge geprägten Altstadt gedeckt werden.

Die geplante Entwicklung steht der Sanierung der Altstadt und ihrer Aufwertung als Wohnstandort keineswegs entgegen, sondern kann - im Gegenteil der Förderung und der Belebung der dort vorhandenen Strukturen und Einrichtungen dienen.

Aufbauend auf dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ sollen im Quartier selbst auch Arbeitsplätze entstehen mit überwiegend kleinen Gewerbeeinheiten und einem Gewerbemix aus Büro, Dienstleistungen, Kleingewerbe, dem Quartier zugeordnete Dienstleistungen und Gemeinbedarf sowie auch einer

Diversifizierung des bisherigen Dienstleistungsangebots durch einen Innovationshub und dem aktuellen Trend folgend Co- Working- und ggf. public-home office-Arbeitsplätze. Negative Auswirkungen auf gewerbliche Betriebe in der Altstadt mit dem dortigen Fokus auf Gastgewerbe und Tourismus sowie kleinstrukturierter Einzelhandel sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsflächen und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie der geplanten kompakten und damit flächen- und ressourcenschonenden Bauweise verfügt das Plangebiet über günstige Voraussetzungen einer zeitgemäßen baulichen Entwicklung. Gleichzeitig kann eine dauerhafte Auslastung und der Bestand sozialer und Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastruktur (wie bspw. Grundschule, Grundversorgung, Ärzte, ...) gesichert und ausgebaut werden.

Damit ist die Absicht, ca. 100 bedarfsgerechte Wohneinheiten im sog. Mainquartier für alle Altersgruppen zur Verfügung zu stellen, für die Entwicklung der Stadt Volkach angemessen. Erwartet wird eine altstadtverträgliche Bebauung mit langfristiger Wohnqualität.

Da mit der Entwicklung des Mainquartiers der für die Gesamtstadt für die nächsten 20 Jahre ermittelte Wohnungsbedarf auch bei moderatem Einwohnerzuwachs durch Zuzug weitgehend gedeckt werden kann, wird der Stadt Volkach empfohlen, im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans von der Ausweisung weitere Wohnbauflächen abzusehen und bestehende noch nicht bebaute Wohnbauflächen, auch im Hauptort, zugunsten einer modernen flächensparenden, verdichteten Quartiersentwicklung mit gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumraumqualität, zu reduzieren und zurückzunehmen.

Die Entwicklung des Mainquartiers durch Konversion einer Gewerbebrache ist der Neuausweisung von Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“ am südlichen Stadtrand oder in den Stadtteilen vorzuziehen.“

6. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung dienen der Umsetzbarkeit und Sicherung des Wettbewerbsergebnisses zur Revitalisierung der Flächen im „MainQuartier“ westlich der Sommeracher Straße. Die neuen Strukturen sollen sich in das gewachsenen Stadtgefüge integrieren, dieses ergänzen und ein verbindendes Element zur Mainländern bilden.

6.1. Baurechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Art. 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 entsprechen dem angestrebten Gebietscharakter und sind daher zulässig. Dies sind im Einzelnen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen) widersprechen den städtebaulichen Zielen und sind daher aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, da die geplanten Nutzungen und Bebauungsstrukturen sich nicht innerhalb der festgesetzten Nutzungsart und der vorhandenen Baugrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne, allen voran dem Bebauungsplan „Volkach West“, realisieren lassen.

Die Festsetzung wird daher von einem GE in ein Urbanes Gebiet abgeändert, der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst und gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen, da die innerhalb des Gebietes angestrebten Nutzungen den Bestimmungen eines Urbanen Gebietes entsprechen. Nach § 6 a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die geplanten Nutzungen mit Wohnen und einer Vielfalt an neuen Nutzungs-, Arbeits- und Gesellschaftsformen, die vor allem in den Erdgeschosszonen eine Urbanität schaffen sollen mit Begegnungszonen, Gemeinschaftsnutzungen, Räumlichkeiten für traditionelle und experimentelle Gewerbeeinheiten und gemeinschaftlich genutzten Räumen sollen zu einer Belebung des Quartiers durch die im Projektgebiet ansässige Bevölkerung aber auch die Attraktivität für die Bevölkerung von Außerhalb beitragen. Im MU6, dem sog. SocialHub, ist zusätzlich die Einrichtung eines Kindergartens geplant. Um dieser Vielfalt Raum zu bieten und Neues zu ermöglichen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Urbanes Gebiet festgesetzt, zusammen mit eine Platzfläche, als attraktiver Trittstein entlang der Sommeracher Straße Richtung Innenstadt. Zusätzlich wird im südlichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kultur und Kommunikation" festgesetzt. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 11 Abs 2 BauNVO. Als zulässige Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen und Einrichtungen, die der Naturbeobachtung und dem Naturerlebnis dienen (bspw. Informationszentrum und Veranstaltungszentrum), Spielplatzanlagen, Anlagen für Freiluftveranstaltungen, nutzungsspezifische offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, öffentlich zugängliche Ladepunkte und Ladeinfrastruktur, befestigte Freiflächen sowie alle weiteren Nutzungen und Anlagen, die der Zweckbestimmung dieses Sondergebietes entsprechen festgesetzt. Das Sondergebiet soll die Funktion eines Bindegliedes übernehmen und Platz für Erholung, Kfz-Stellplätze, Information und Freizeit übernehmen. Gestalterisch sind dabei, nach Vorgaben zur Geländemodellierung im Rahmen des Hochwasserschutzes, die zukünftige Bebauung und die Freiflächen mit der öffentlichen Grünfläche als zusammenhängende Parkanlage zu verknüpfen. Hier gilt es auch, eine angedachte Bebauung im Sinne des

Hochwasserschutzes bestmöglich einzubinden, bspw. durch eine aufgeständerte Bauweise. In Kombination mit dem Platzbereich und seinen weiteren Nutzungen an der Ländestraße soll ein qualitativ hochwertiger Auftakt für die Stadt Volkach im Süden an der Sommeracher Straße bzw. Dieselstraße geschaffen werden, mit einer attraktiven Gestaltung und besonderen Nutzung als wichtige räumliche und funktionale Ergänzung zwischen Volkach West und Altstadt in Richtung Mainvorland. Die bestehende Trafostation ist als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der Schaffung einer Platzfläche an der Ländestraße sollte die bestehende Station bzw. ein evtl. neuer versetzter Standort gestalterisch integriert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend des Wettbewerbsergebnisses in den Vorentwurf des Bebauungsplans übernommen. So kann die Sicherung der städtebaulichen Ziele, die durch Rahmenplan und Wettbewerb, auf Grundlage von ISEK und weiteren städtischen Planungen entwickelt wurden, wie auch die Sicherung der städtebaulichen Qualität gewährleistet werden.

Bauweise, Baugrenzen und Baulinie

Die im MU 2 festgesetzte Baulinie wird notwendig, zur städtebaulichen Sicherung der bestehenden Platzsituation. Die abweichende Bauweise im MU 6 wird notwendig, um eine angemessene Umnutzung und bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes zu ermöglichen. So soll der historische Charakter bewahrt und städtebaulich gesichert werden. Die Baugrenzen markieren die Baufenster entsprechend des städtebaulichen Entwurfes. Sie sind zur Wahrung des erarbeiteten Charakters eng gefasst und sichern die Freiräume und Platzflächen zur Schaffung einer räumlichen Qualität trotz hoher städtebaulicher Dichte.

Tiefgaragen, Nebenanlagen und Stellplätze

Aus städtebaulichen Gründen sind überdachte Einhausungen und Stellplätze wie Garagen und Carports nicht zulässig. So soll der Charakter der gemeinschaftlichen Höfe, Gärten und Vorgärten als Kommunikationsflächen gesichert werden. Störende Einfriedungen wie zu hohe abgrenzende Hecken werden dabei ausgeschlossen. Ziel ist die Schaffung halböffentlicher Höfe, multifunktional nutzbar für Veranstaltungen und Aufenthalt für Bewohner und Gäste.

Wegerecht

Das festgesetzte Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit dient der Sicherung der Durchlässigkeit des Gebiets, der Vernetzung übergeordneter Fuß-/ Radwegeverbindungen und soll den gewünschten halböffentlichen Charakter der Freiräume unterstützen.

Die übrigen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften werden getroffen, um eine möglichst nahe am städtebaulichen Entwurf orientierte Bebauung des Gebiets zu erreichen. Dies ist von großer Bedeutung, da der zu Grunde liegende Entwurf als eine klimaorientierte Planung mit besonderem Augenmerk auf die sich wandelnden Lebensentwürfe und Arbeitsbedingungen eine Art Modellprojekt darstellen soll.

6.2. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

Im Wettbewerb zum „Mainquartier“ wurden neben dem städtebaulichen Entwurf auch freiraumplanerische Aussagen getroffen. Die Intention des Wettbewerbsergebnisses zum Freiraum, die Anregungen aus dem Scopingverfahren und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie vorliegenden Gutachten sind in den Bebauungsplan eingeflossen und finden sich als zeichnerische und textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise wieder.

Auf die Festsetzung von Pflanzlisten für Bäume wird verzichtet. Pflanzlisten „altern“ ob der Geltungsdauer von Bebauungsplänen. Statt Pflanzlisten werden speziell die Anforderungen an Baumarten für den Klimawandel wie

die Hitze- und Trockenheitstoleranz und die Mindestpflanzqualitäten festgelegt. Die Auswahl geeigneter Pflanzen erfolgt im Rahmen der verbindlich festgesetzten Freiflächengestaltungspläne und soll sich an den Empfehlungen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau orientieren.

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Süden und entlang der westlichen Plangrenze festgesetzt. Die Grünflächen im Süden bilden zusammen mit dem Sondergebiet „Kultur und Kommunikation“ den neuen Stadteingang, vernetzen das „Mainquartier“ mit dem Mainufer und stellen durch die Neugestaltung ausreichend Retentionsvolumen zur Verfügung. Es entsteht ein räumlicher Abschluss der Bebauung mit einem eindeutig definierten Ortstrand und zugleich ein behutsamer Übergang in die freie Landschaft der Mainschleife. Um den erforderlichen Retentionsraum realisieren zu können sind Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Grünfläche zulässig. Die Grünfläche soll in Verbindung mit dem Sondergebiet einen attraktiven Stadteingang und Erholungsort am Übergang der Mainschleife zur Stadt Volkach bilden. Deshalb sind Einbauten für Erholung und Spiel sowie die Anlage eines Pflegeweges zulässig. Die erforderlichen Maßnahmen und Regelungen zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.

Die Grünflächen sind mit krautreichen und Insekten fördernde Ansaaten (Regiosaatgut) als Wiesenflächen zu entwickeln und punktuell mit Einzelbäumen oder Baumgruppen parkartig zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Baumpflanzungen

Entlang der Sommeracher Straße sind in regelmäßigen Abständen insgesamt 14 Laubbäume zu pflanzen. Die Festsetzung greift den Gestaltungswillen des ursprünglichen Bebauungsplans Volkach-West auf. Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich des Platzes an der Ländestraße und nördlich des MU 3.1 vorgesehen. Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen erfolgt zeichnerisch ohne Standortbindung. Textlich festgesetzt werden die Mindeststandards der Pflanzung und die Anforderung an die zu pflanzenden Baumarten. Die genauen Standorte und die Artenauswahl hängen sehr stark vom genauen Baukonzept und der Freiflächengestaltung ab und sind deshalb im Freiflächengestaltungsplan zu detaillieren und darzulegen.

Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet gibt es nur sehr wenige erhaltenswerte Bäume. Mittels Planzeichen und textlicher Festsetzung werden Regelungen zum Schutz dieser Bäume getroffen.

Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke

Für die privaten nicht überbauten Flächen werden textliche Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung getroffen, um auch im bebauten Umfeld die Belange von Natur und Landschaft und speziell des Klimaschutzes und der Biodiversität zu berücksichtigen. Die Festsetzungen betreffen alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke und alle Teile von Tiefgaragen die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut sind. Die Fläche sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig zu gestalten. Um auch im verdichtet bebauten Umfeld die Begrünung mit Bäumen zu ermöglichen sind Tiefgaragen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 100 cm herzustellen, um den Bäumen ausreichend durchwurzelbares Volumen und Bodensubstrat zur Verfügung zu stellen. In den Wohnhöfen von MU 3, MU 5 und MU7 sind zur Begrünung und Beschattung der Höfe jeweils mindestens drei Laubbäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Zum MU 2, MU 3 und MU 5 sind entlang des öffentlichen Weges Festsetzungen zu Einfriedungen und zur Zulässigkeit von Überbauungen getroffen. Zusammen mit dem Weg soll ein attraktiver Raum als fußläufige

Verbindung abseits der Sommeracher Straße entstehen. Zur Sicherung der gewünschten Freiraumqualität wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig sind.

Regenwasserbewirtschaftung

Eine Regenwasserbewirtschaftung ist Teil einer klimaangepassten und klimaschonenden Stadtplanung und Gebietsentwicklung. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser primär, soweit technisch möglich, zurückzuhalten, zu nutzen oder zu verdunsten ist. Nur nicht bewirtschaftbare Teile des anfallenden Niederschlagswassers sollen einem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

Dachbegrünung

Die Dachbegrünung erfüllt Funktionen des Klimaschutzes, der Wasserrückhaltung und der Biodiversität. Es wird daher festgesetzt, dass bei Flachdächern mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die Dachbegrünung ist in Kombination mit einer energetischen Nutzung in Form von Solargründächern auszuführen.

6.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien. Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan als textliche Festsetzung und Hinweise beinhaltet. Die Maßnahmen sind mit fachlicher Begleitung (Umweltbaubegleitung) auszuführen. Genaue Angaben zur Art und Weise der Maßnahmen und deren Durchführung sind im Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt.

Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans realisiert werden. Es werden keine planexternen Flächen in Anspruch genommen.

7. Flächenbilanz

Flächentyp	Größe in qm	Anteil in %
Urbane Gebiete	22.825 qm	56 %
Sondergebiet	2.718 qm	7 %
Öffentliche Grünfläche	6.440 qm	16 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.114 qm	5 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:		
verkehrsberuhigter Bereich	782 qm	2 %
Platzfläche, überfahrbar	3.842 qm	10 %
Parkplatz, öffentlich	880 qm	2 %
Fuß- und Radweg	894 qm	2 %
Gesamt	40.495 qm	100 %

Würzburg, den 24.01.2024

Lukas Hoch, Stadtplaner ByAK - Dipl.-Ing. (FH) M.Sc.
Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH