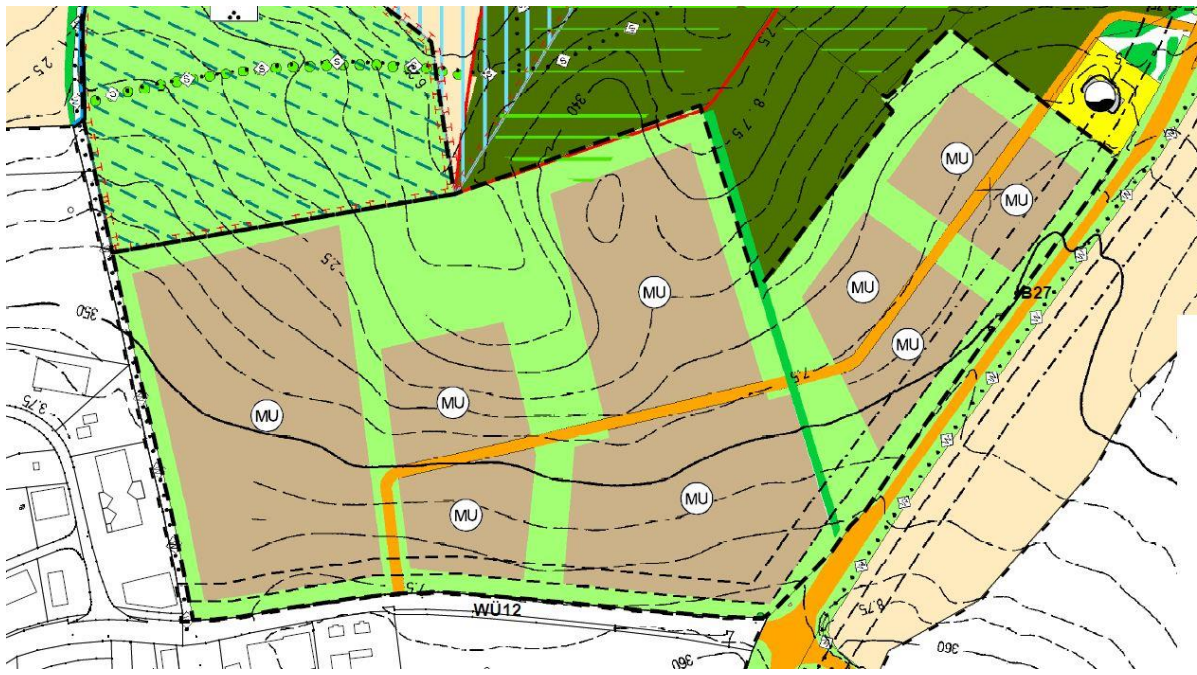


**F6: Südzucker**



Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Acker)
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft, Verkehrsfläche
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	<p>Für die Fläche wird derzeit eine Entwicklungsstudie auf Grundlage eines Workshopverfahrens des Marktgemeinderates erarbeitet. Neben der Schwerpunktnutzung Gewerbe sollen auch Wohnen sowie ergänzende Nutzungen angesiedelt werden. Daher wird die Fläche im Flächennutzungsplan als Urbanes Gebiet (MU) dargestellt.</p> <p>Die Fläche soll vorrangig der Entwicklung gewerblicher Flächen dienen. Es ist ein Anteil an ca. 68 % Gewerbe (9,75 ha), 18 % Wohnen (2,5 ha), 5 % Mobilität / Verkehr (0,75 ha) und 9 % Gemeinbedarf (1,30 ha) vorgesehen. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist nur bedingt möglich (siehe Variantenprüfung).</p> <p>Es handelt sich um einen neuen Standort mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zur Autobahn. Die Siedlungsanbindung im Sinne Ziel 3.3 LEP ist durch das angrenzende Gewerbegebiet Eisingen gegeben.</p> <p>Ziele sind die Weiterentwicklung Höchbergs als Gewerbestandort, die Schaffung von Arbeitsplätzen wie auch die Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen.</p> <p>Es soll ein Standortangebot für den gesamten Wirtschaftsraum Würzburg geschaffen werden.</p> <p>Ziel des Marktes Höchberg ist es, den Standort über die Infrastruktur- und Umfeldqualität wie auch über Nachhaltigkeitsmerkmale als qualitativ hochwertigen Standort zu etablieren. Der Standort soll sich über diese weichen Standortfaktoren entwickeln, eine</p>

	<p>Standortadresse über ein Wirtschaftscluster oder Schlüsselbranchen ist derzeit noch nicht absehbar.</p> <p>In einem Urbanen Gebiet können aufgrund der höheren baulichen Dichte und Arbeitsplatzdichte auf gleicher Fläche mehr Arbeitsplätze generiert werden als in einem klassischen Gewerbegebiet. Es wird von einer Flächenkennziffer von 75 m<sup>2</sup> Nettobauland je Arbeitsplatz ausgegangen, dem Wert für unternehmensbezogene Dienstleistungen. Im Zuge der Nutzungsmischung kann der durch die neuen Arbeitsplätze generierte Anteil des Wohnraumbedarfs, der am Wohnstandort Höchberg zu erwarten ist im Gebiet gedeckt werden ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Zusätzlich können ergänzende Nutzungen (Gemeinbedarf / Mobilitätszentrale) innerhalb des Gebietes untergebracht werden.</p>
Einbindung in die Landschaft	<p>Das Gebiet soll durch Grünflächen gegliedert und in die Landschaft eingebunden werden. Der Übergangsbereich zum Waldgebiet Tiergarten soll landschaftlich gestaltet werden und damit der Standortqualität dienen (siehe Ziffern 5.1.1 und 5.1.2).</p>
Hinweis zum Bedarf	<p>Im Kapitel Bedarfsnachweis ist der Bedarf an Flächen für eine gewerbliche Nutzung dargelegt. Aufgrund der Eignung der Fläche für einen Standort von überörtlicher Bedeutung ist er für eine interkommunale Kooperation insbesondere mit der Stadt Würzburg geeignet. Die Stadt Würzburg hat bereits Interesse an einer Zusammenarbeit geäußert. Die Stadt Würzburg kann den eigenen Bedarf für Gewerbeansiedlungen nur teilweise auf eigenem Gebiet abdecken. (siehe Ziffer 4.2.3)</p>
Nachbargemeindliche Abstimmung	<p>Aufgrund der Lage der Fläche direkt an der Gemarkungsgrenze zu Eisingen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bebauten Gebieten wurde die Betroffenheit der Gemeinde Eisingen im Vorfeld des förmlichen Beteiligungsverfahrens im Rahmen einer Gemeinderatssitzung ermittelt.</p>
Zukünftige Darstellung	<p>Urbanes Gebiet (14,30 ha), Grünfläche (8,65 ha), Verkehrsfläche (0,12 ha)</p>
Flächengröße	<p>ca. 23,07 ha</p>
Erschließung	<p>Es sind zwei Straßenanbindungen vorgesehen, eine Anbindung an die B 27 über die vorhandene Zufahrt zum Wasserhochbehälter an der bestehenden südlichen Zufahrt nach Höchberg im Norden sowie über eine zweite Anbindung an die Kreisstraße WÜ12. Der Standort bietet den Vorteil, dass man auch den ursprünglich östlich der Bundesstraße angedachten Park+Ride Platz integrieren kann. Zusammen mit der durchgehenden Erschließung bietet es sich hier an die Buslinien Höchberg/Eisingen/Kist durch das Gebiet zu führen.</p>

Entwässerung	Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird voraussichtlich an die bestehende Mischwasserkanalisation im Gewerbegebiet „Südlich der B 27“ oder dem Baugebiet „Mehle II“ angeschlossen. Für das anfallende Regenwasser ist eine Versickerung in Verbindung mit Retentionsmaßnahmen vorgesehen. Vorflut ist der Tiergartenbach / Kühbach.
Restriktionen / Hinweise	Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten; ggf. erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplan zu entwickeln. Im Gebiet selbst gibt es keine weiteren Restriktionen, nördlich grenzen Biotope (Laubwälder) / FFH-Gebiet an. Auf Eisinger Gemarkung befinden sich zwei Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe, direkt westlich grenzt das geplante Trinkwasserschutzgebiet TWV Würzburg / Zeller Quellstollen an. Die Baumfallgrenzen der angrenzenden Wälder sind zu berücksichtigen. Teilweise liegen die MU-Flächen in der Baubeschränkungszone der B27 bzw. WÜ12. Es wurde eine grobe Abschätzung zum Verkehrslärm auf Grundlage der Verkehrszahlen vorgenommen. Der Verkehrslärm hat in den Randbereichen entlang der B 27 Auswirkungen auf das Gebiet. Ggf. muss hier im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanes eine Gebietsgliederung vorgenommen werden (gewerbliche Nutzung entlang der B 27). Durch die bestehenden gewerblichen Betriebe z. B. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Landwehr“ in Eisingen besteht eine Lärmvorbeltung. Auch hier kann im Rahmen eines Bebauungsplanes reagiert werden.
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Landschaftsbild, kulturelles Erbe
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	302.820 WP (=4,33 ha) Ein- und Durchgrünung als Ausgleichsmaßnahme oder faktorenmindernd anrechenbar

Als Planungsalternativen für den neuen Standort (Variante A) wurde auch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in südlicher Richtung (Variante B) sowie in nördlicher Richtung (Variante C) überprüft.

	A. Südzuckerfläche	B. Erweiterung bestehendes GE-Gebiet in Richtung Süden	C. Erweiterung bestehendes GE-Gebiet in Richtung Norden
Siedlungsstruktur	Keine Anbindung an Siedlungsflächen in Höchberg, jedoch an Siedlungsflächen in der Gemeinde Eisingen	Arrondierung, Siedlungsanbindung gegeben	Arrondierung, Siedlungsanbindung gegeben
Entwicklungsoptionen und Synergien	Entwicklungsoption eines regionalen Gewerbestandortes	Räumlich-funktionale Entwicklung des	Räumlich-funktionale Entwicklung des

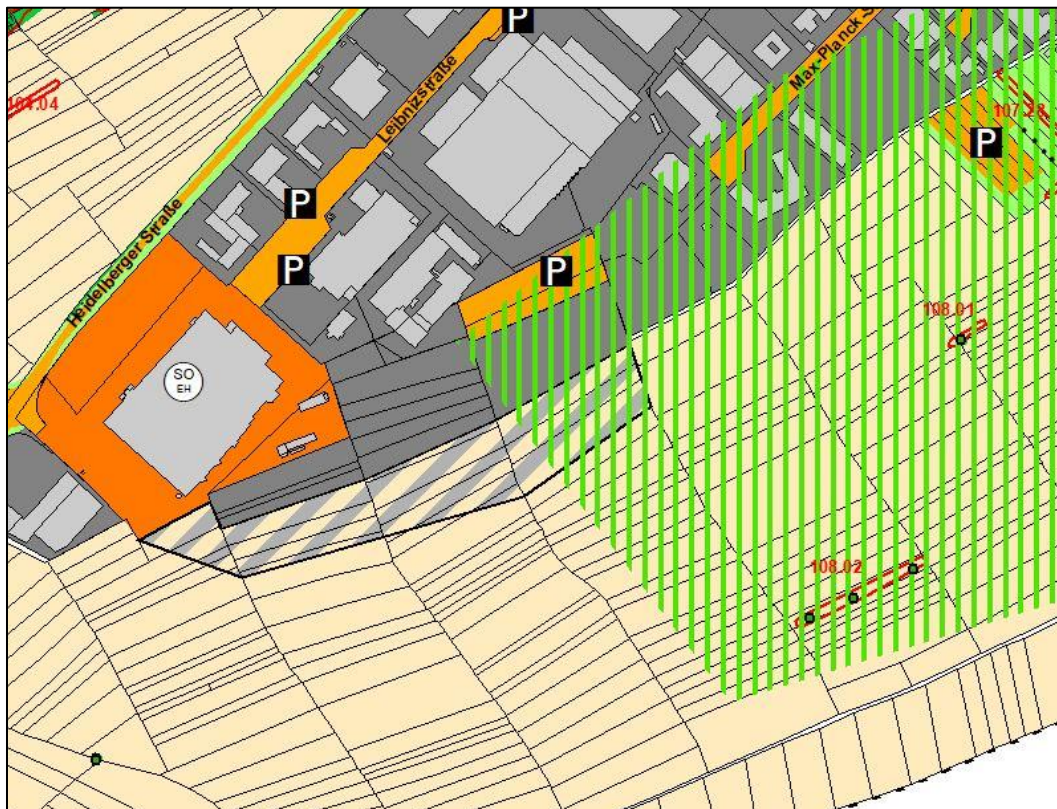
	mit Funktionsbündelung durch MU	bestehenden Gewerbegebietes	bestehenden Gewerbegebietes
Straßenerschließung	Direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (Anbindung an B 27) möglich	Über Ortsstraße (Heidelberger Straße), neue Anbindung notwendig	Über Ortsstraße (Heidelberger Straße)
Entwässerung	Schmutzwasser: Anbindung an bestehendes Leitungsnetz möglich Regenwasser: Ableitung in Richtung Seewiesen, Rückhaltemaßnahmen erforderlich, naturnahe Gestaltung möglich	Schmutzwasser: Anbindung an bestehendes Leitungsnetz möglich (ggf. Pumpwerk) Regenwasser: Ableitung in Richtung Steinbachtal, Rückhaltemaßnahmen erforderlich, naturnahe Gestaltung möglich	Schmutzwasser: Anbindung an bestehendes Leitungsnetz gegeben Regenwasser: Ableitung in Richtung Kühbach; Rückhaltemaßnahmen erforderlich, naturnahe Gestaltung möglich
Nutzungskonflikte	gering, da benachbarte Nutzung Gewerbegebiet und direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz	Bei einer Erweiterung in Richtung Osten Erweiterung führt Wohnnutzung im hinteren Steinbachtal zu Einschränkungen	Bei einer Erweiterung in Richtung Osten Erweiterung führt Wohnnutzung im Bereich Kister Straße und Mehle zu Einschränkungen
Geländemorphologie	Neigung ca. 5%	Neigung ca. 9% Geländemodellierung erforderlich	Neigung ca. 9% Geländemodellierung erforderlich
Flächengröße	ca. 14 ha Nettobauland	ca. 4 ha Nettobauland	ca. 4,5 ha Nettobauland
Eigentumsverhältnisse	vollständig Markt Höchberg, keine Bodenordnung erforderlich	zahlreiche private Grundstücke, Bodenordnung erforderlich	zahlreiche private Grundstücke, Bodenordnung erforderlich
Naturlandschaft	Intensive Landwirtschaft, Gehölze Angrenzend naturnahe Wälder, zu denen Pufferflächen zu entwickeln sind	Intensive Landwirtschaft	Intensive Landwirtschaft, Biotopflächen, landschaftsprägende Gehölze, und Streuobstwiesen angrenzend Pufferflächen nach Norden erforderlich
Landschaftsbild	Mäßig exponierte Lage Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung erforderlich	Sehr exponierte Lage gegenüber Steinbachtal teilweise Regionaler Grünzug Umfangreiche Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung erforderlich	Sehr exponierte Lage gegenüber Wiesengrund mit erheblicher Bedeutung als Naherholungsgebiet Umfangreiche Maßnahmen zur landschaftlichen

			Einbindung erforderlich
Böden	Braunerde oder Parabraunerde auf Lößlehm, nach Osten teils pseudovergleyt Sehr gute landwirtschaftliche Böden	Braunerden, teils noch Parabraunerden auf Lößlehm, stark lehmig bis tonig Noch gute landwirtschaftliche Böden	Braunerden, teils noch Parabraunerden auf Lößlehm, stark lehmig bis tonig Noch gute landwirtschaftliche Böden

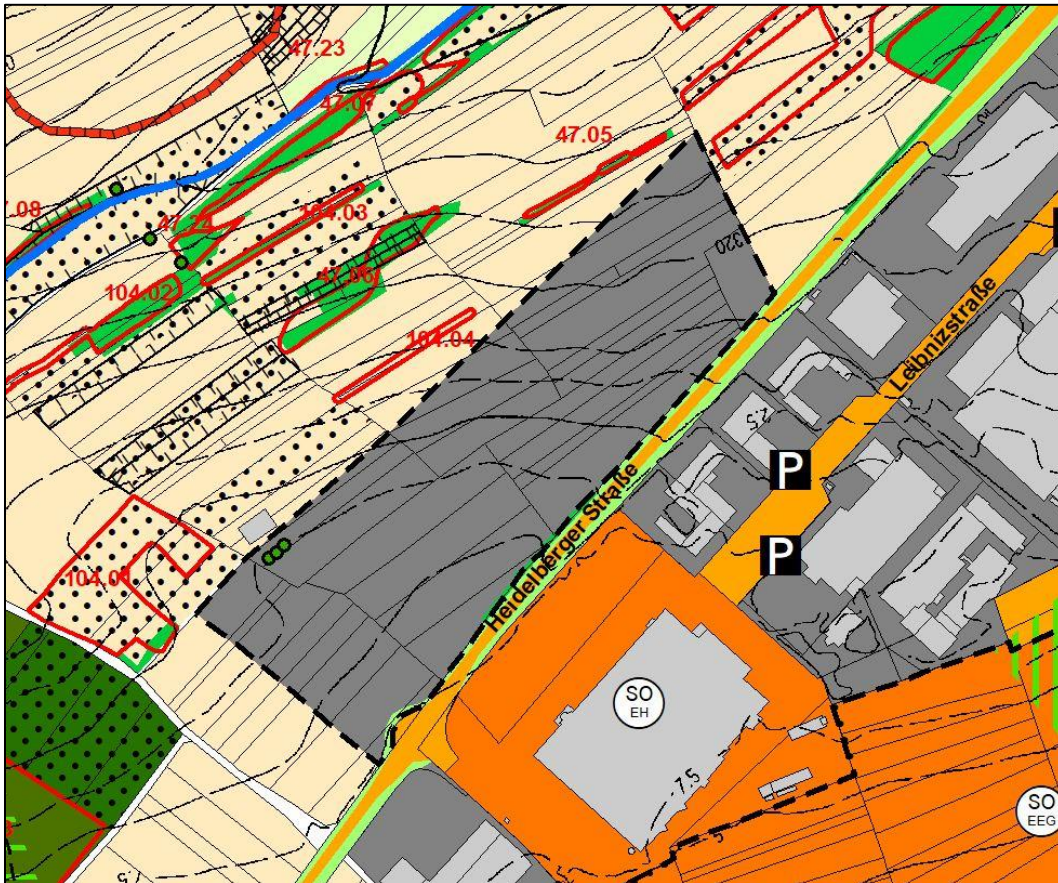
### Zusammenfassung

Das bestehende Gewerbegebiet lässt sich in Richtung Nordwesten oder Süden nur noch in geringen Umfang von jeweils ca. 4 ha erweitern. Umfangreichere Erweiterungen wären mit wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie mit Nutzungseinschränkungen aufgrund des Lärmimmissionsschutzes verbunden. Die Umsetzung ist aufgrund der vielen kleinen Privatgrundstücke schwierig. Eine Bodenordnung über ein Umlegungsverfahren ist nicht zielführend, so dass der Markt Höchberg alle Grundstücke erwerben müsste.

Die Südzuckerfläche Variante A ist dagegen mit wenig Einschränkungen verbunden und ist auch aufgrund des gemeindlichen Grundeigentums einfacher umsetzbar. Außerdem bieten Lage und Flächengröße das Potenzial für einen regionalen Standort in interkommunaler Zusammenarbeit. Die Inanspruchnahme ertragreicher Böden kann durch die multifunktionale Nutzung, gliedernden Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung und den naturschutzfachlichen Ausgleich im Rahmen der weiteren Planung vermindert werden.

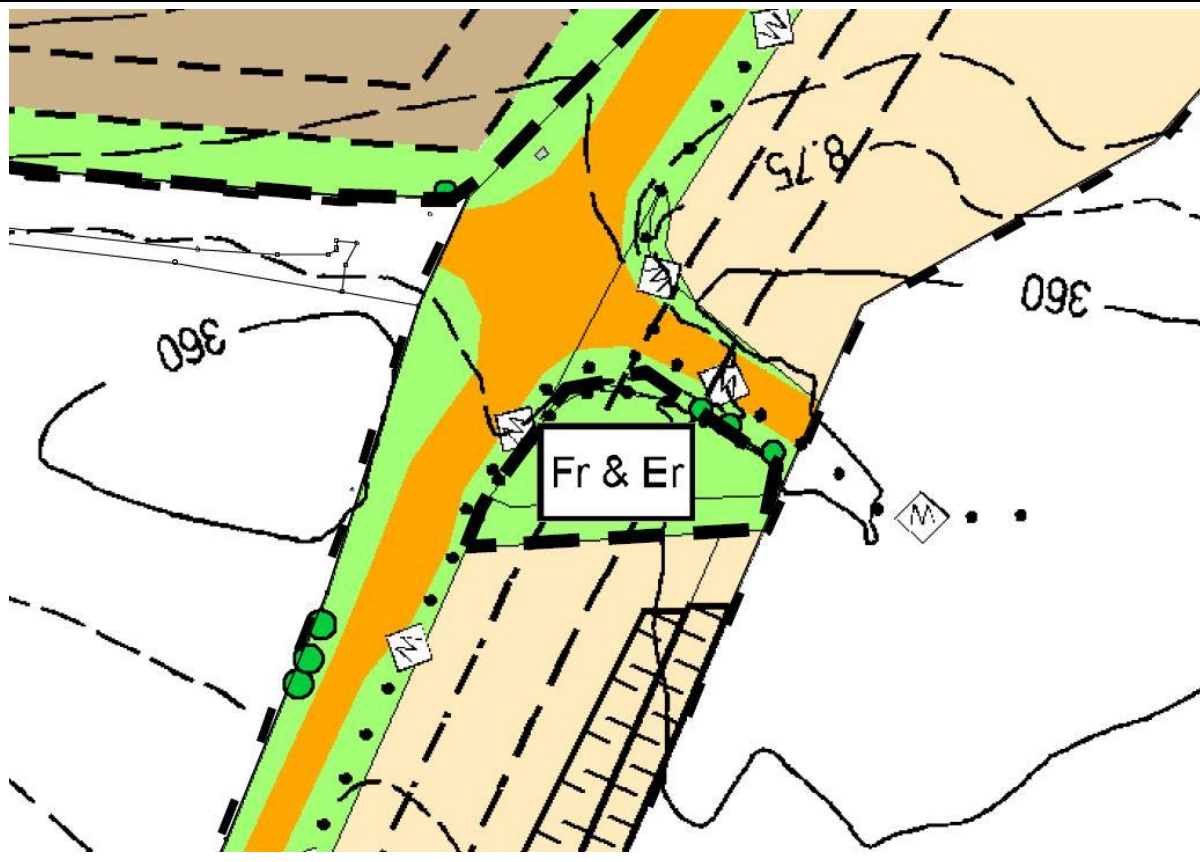


Variante B Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in südlicher Richtung



Variante C: Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in nördlicher Richtung

**F7: Am Guttenberger Wald**



Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	Schaffung einer Freizeitfläche (Pumptrack)
Zukünftige Darstellung	Grünfläche: Freizeit und Erholung (ca. 0,18 ha)
Flächengröße	0,18 ha
Erschließung	über bestehende Kreuzung an der B27, Anbindung an Radwegenetz
Restriktionen	direkt östlich grenzt das FFH-Gebiet „Irtener und Guttenberger Wald“ an, Baumfallgrenze, teilw. Bauverbots- / Baubeschränkungszone, Entzug landw. Flächen
Hinweise, Besonderes	--
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Landschaftsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	4.320 Wertpunkte (ca. 0,06 ha)