

Beschlussvorlage 2026/0135

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0135
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	04.05.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	19.05.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.5 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.05.2026

**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Antrag auf Nutzungsänderung, Einbau für Lebensmittelausgabe, Teeküche, Büro und 2
WCs sowie Einbau Rampe und Blockstufen,
Bahnhofsplatz 1, Fl. Nr. 1504 Gemarkung Ochsenfurt (BGF-2026-107)**

Anlagen:
BGF2026-107 Grundriss, Schnitt geschwärzt
BGF2026-107 Lageplan

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 13.04.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des Bahnhofsgebäudes, Einbau für Lebensmittelausgabe, Teeküche, Büro und 2 WCs sowie Einbau einer Rampe und Blockstufen auf dem Anwesen Bahnhofsplatz 1, Fl. Nr. 1504 Gemarkung Ochsenfurt gestellt. Mit E-Mail vom 29.04.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

Der Antrag beinhaltet zwei Anträge auf Isolierte Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes:

1. Nutzungsänderung der Bahnanlage zu sozialen Zwecken
Der Antrag wird damit begründet, dass in das Bahnhofsgebäude die Tafel Ochsenfurt e.V. untergebracht werden soll und für diese Nutzung eine Lebensmittelausgabe, Teeküche, Büro und zwei WCs eingebaut werden müssen. Auf eine Beschreibung der Tafel Ochsenfurt e.V. wird verwiesen. Diese beschreibt, dass die Tätigkeiten der Tafel e.V. als gemeinnütziger Verein der Unterstützung bedürftiger Personen im Sinne der sozialen Hilfe dient. Gegenstand der Tätigkeiten ist die Sammlung, Prüfung, Lagerung und Weitergabe von noch verwertungsfähigen, überschüssigen Lebensmitteln sowie von Waren des täglichen Bedarfs an wirtschaftlich benachteiligte Personen im Einzugsgebiet Ochsenfurt und Umgebung. Die betrieblichen Abläufe umfassen u.a. den Betrieb, die Lagerung und Ausgabe der Lebensmittel (Tafelladen). Die Lebensmittelausgabe erfolgt in der Regel samstags im Zeitraum von ca. 10 Uhr bis 17 Uhr.
In den Räumlichkeiten ist auch geplant, Schulungen für ehrenamtliche Helferinnen und Helfer, Informations- und Aufklärungsveranstaltungen im sozialen Bereich, organisatorische Besprechungen und Vereinsaktivitäten durchzuführen.
2. Überbauung der Baugrenze nordseitig
Der Antrag wird damit begründet, dass die bestehende Außentreppe nicht sicher und die Räumlichkeiten nicht barrierefrei zugänglich seien. Um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen, ist beabsichtigt, eine neue Rampe mit Blockstufen über die bereits bestehende Treppensituation zu bauen. Die bestehenden Treppenstufen werden dabei abgesichert, damit diese nicht beschädigt werden.

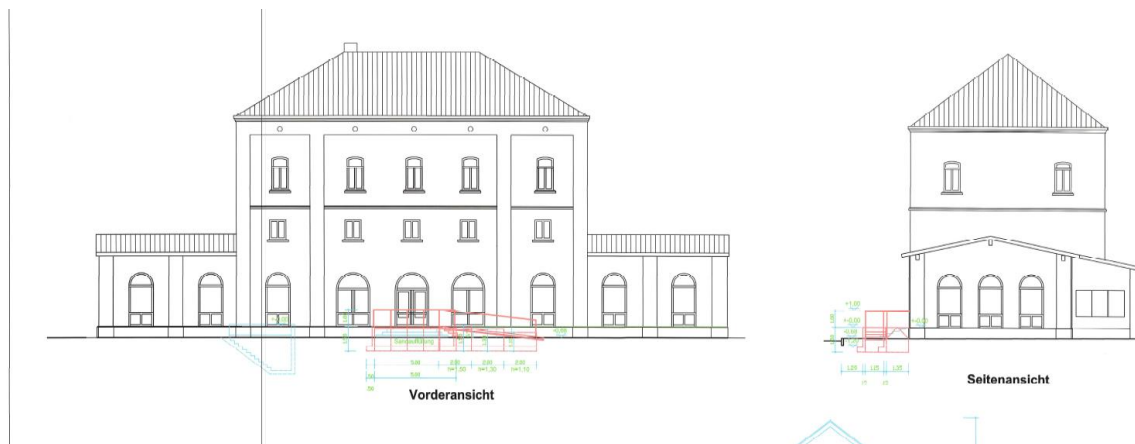
Auf dem Grundstück werden keine neuen Stellplätze errichtet.

Lageplan



Ohne Maßstab

Geplantes Bauvorhaben

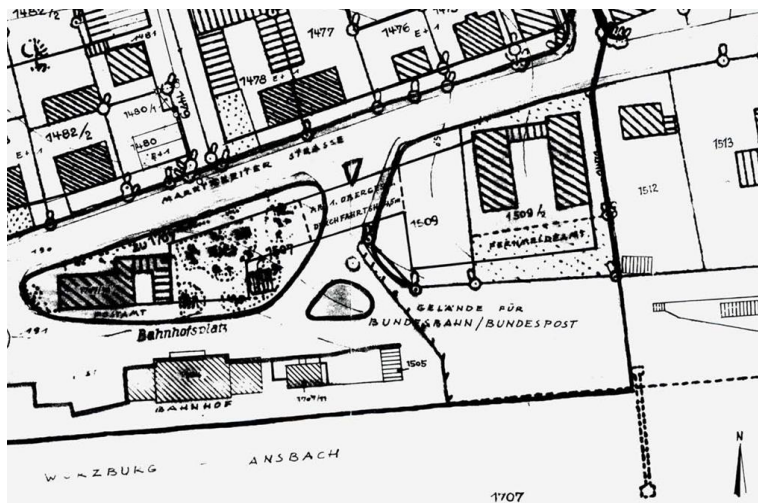


Ohne Maßstab

Baurechtliche Beurteilung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan 4 Zentralschule. Die Fläche ist als Gelände für Bundesbahn/Bundespost festgesetzt. Das betreffende Gebäude liegt im Bereich des Bahnhofs. Hier sind seitliche und rückwärtige Baugrenzen festgesetzt.

Auszug aus dem Bebauungsplan 4 Zentralschule



Ohne Maßstab

Bei dem Bahnhofsgebäude handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude (D-6-79-170-12) gemäß bayerischem Landesamt für Denkmalpflege. Mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde die geplante Nutzungsänderung und Umbaumaßnahme am Hauseingangspodest abgestimmt. Ein denkmalschutzrechtlicher Antrag wurde gestellt.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 30 BauGB, Bebauungsplan 4 Zentralschule
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Baudenkmal (D-6-79-170-12) Antrag auf Befreiung Nutzungsänderung Antrag auf Befreiung Baugrenze Stellplatznachweis erforderlich

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt

Dem Antrag auf isolierte Befreiung auf Nutzungsänderung der Bahnanlage zu sozialen Zwecken wird zugestimmt.

Dem Antrag auf isolierte Befreiung auf Abweichung von der Baugrenze wird zugestimmt.

Auf die Ablösung von erforderlichen Stellplätzen wird verzichtet.