

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Vorab per E-Mail: j.pauluhn@stadt-ochsenfurt.de

Stadt Ochsenfurt
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeistser Juks
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2019-57
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Frau Friedl

Telefon: 0931 8003-5425
Fax: 0931 8003-90-5425
E-Mail:
e.friedl@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 512

Würzburg, 21.08.2020

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt
22. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 19.05.2020**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu o.g. Entwurf zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird erneut vorausgeschickt, dass die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt in der vorliegenden Art und Weise nur erfolgreich abgeschlossen werden kann, wenn die Umsiedlung des Störfallbetriebes, Firma SFM-Chemicals vollzogen ist. Ansonsten müsste die Bauleitplanung die Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe j BauGB berücksichtigen.

In die im Parallelverfahren durchgeführte verbindliche Bauleitplanung (B-Plan „Weststadt-Mainflanke“) sind dementsprechende Regelungen aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird insbesondere auf die Stellungnahmen zu den Belangen Naturschutz, Bodenschutz und Immissionsschutz verwiesen.

Die bauplanungsrechtlich – technische Stellungnahme zum Regelungsinhalt liegt noch nicht vor und wird so bald als möglich nachgereicht.

Wasserrecht/Bodenschutz

Wegen der Beurteilung der wasserrechtlichen Situation in Bezug auf das Überschwemmungsgebiet wird auf die bisherige Stellungnahme verwiesen.

Bodenschutz

Das Gesundheitsamt Würzburg wurde durch die Bodenschutzbehörde zu den bodenschutzrechtlichen Belangen hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Mensch zum vorgelegten Untersuchungsbericht R&H Umwelt GmbH vom 17.04.2020 beteiligt.

Die Stellungnahme vom 22.07.2020 ging am 24.07.2020 bei der Unteren Bodenschutzbehörde ein:

„Wir beziehen uns auf den R&H Bericht vom 17.04.2020 und teilen dessen Wertung (S. 21/25), dass "die Untersuchungen in den untersuchten Horizonten im Ist-Zustand keine Gefährdung im Wirkungspfad Boden Mensch ergeben und dass eine Entsigelung bis auf die chemisch und organoleptisch auffälligen Bereiche (RKS 4, RKS 5) grundsätzlich möglich ist".

Bei einer Freimachung der Flächen wird, wie gutachterlich empfohlen, eine fachgutachterliche Begleitung und ggf. Beweissicherung in wasserrechtlich relevanten Bauteilen wie Abscheider oder Tankanlagen für erforderlich gehalten.

Bei den Benz(a)pyren-Gehalten haben sich vereinzelt leichte Prüfwertüberschreitungen gm. des einschlägigen UMS vom 05.11.2014 ergeben und zwar bei den Prüfwerten für auszuweisende Kinderspielflächen, Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen nicht für Industrie - und Gewerbegrundstücke.

Vor Ausweisung von Kinderspielflächen, von Wohngebieten oder Park- und Freizeitanlagen werden -wie gutachterlich vorgeschlagen, Detailmessungen auf Beno(a)pyren und ggf. SMF Chemicals empfohlen."

Anmerkung der Unterzeichnerin: „SFM Chemicals ist die im Gebiet ansässige F i r m a“. Gemeint sind wohl, die Chemikalien, die bei SFM verarbeitet werden.

Der Belang Bodenschutz kann also noch nicht abschließend abgearbeitet werden.

Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Antragsunterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Sachverhalt:

Die Stadt Ochsenfurt plant die Ausweisung eines Sondergebietes (SO mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen, Hotel und Veranstaltungshalle, Vinothek und Gastronomie“, einer öffentlichen Grünfläche und einem öffentlichen Parkplatz.

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil der Floßhafenstraße und des Gaubahnradweges.

Standort:

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines B-Plans und liegt nordwestlich der Altstadt (WA-Gebiet), südlich des Mains mit Segelboothafens und öffentlichen Parkplatz und wird im bisherigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen.

Das Gebiet ist weitgehend von leerstehenden Gebäuden, Bauhof der Stadt Ochsenfurt, untergeordnet Wohngebäuden und der Firma SFM Chemicals geprägt.

Westlich grenzt die BayWa, ein Betrieb, genehmigt nach dem BImSchG (vermutlich in einem GI), und südlich ein Mischgebiet an.

Beurteilung:

Auf die fachtechnische Stellungnahme (FTS) im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung (scoping) wird verwiesen.

Zusammenfassung aus der FTS:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird im Rahmen des Scoping folgende Vorgehensweise empfohlen:

Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe mit möglichen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) im Umfeld sind zu erheben und immissionsschutzfachlich zu bewerten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Prognosen zur Beurteilung zu beauftragen. Hierbei sind auch vorhandene Vorbelastungen zu berücksichtigen. Vorhandene Genehmigungen sind u.a. zur Beurteilung heranzuziehen.

Die Einwirkungen durch die Nutzung der Main-Festwiese auf dem öffentlichen Parkplatzgelände (nach FNPI) sind nur zu betrachten, wenn die Stadt Ochsenfurt den Festplatz ausgewiesen hat.

Ansonsten wird davon ausgegangen, dass Veranstaltungen, wie bisher, im Rahmen der Einzelgestaltung zu prüfen und zu würdigen sind.

Das Auftreten von Geräuschemissionen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und durch Parkverkehr ist zu untersuchen.

Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit der Bauvorhaben (Hotel, Veranstaltungshalle, Markthalle, Gastronomie) ist im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren zu erbringen (Festsetzungsvorschlag).

Folgende Sachverhalte hat die Stadt Ochsenfurt untersuchen lassen:

Verkehrslärm, Gewerbelärm, Geruchseiwirkungen

Landwirtschaftliche Betrieb:

Es wird auf eine Stellungnahme des AELF vor, die nach Angaben besagt, dass keine Bedenken gegen den B-Plan erhoben werden.

Stellungnahme des Immissionsschutzes:

Die Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen auf die Sondergebiete liegen zur Nachtzeit teilweise deutlich über den Orientierungswert für ein Mischgebiet. Das Sondergebiet erfüllt damit hinsichtlich der Lärmbelastung nicht die Kriterien, die nach DIN 18005 Teil 1 an ein Mischgebiet gestellt werden. Geeignete Festsetzungen können bei der Aufstellung des Bebauungsplans getroffen werden.

Die Untersuchungen der gewerblichen Einwirkungen auf das Plangebiet durch die Ingenieurbüros Tasch (Geräusche) und Wölfel (Gerüche) ergaben nach Angaben der Büros keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Hinweise, das umliegende Gewerbebetriebe in ihrem Emissionsverhalten durch das Plangebiet eingeschränkt werden könnten.

Die Untersuchungsergebnisse von Staubimmissionen auf das Plangebiet wurden nicht aus- bzw. vorgelegt. Eine Beurteilung von Staubeinwirkungen auf das Plangebiet ist deshalb nicht möglich.

Eine Einschränkung von Gewerbebetrieben durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit schutzbedürftigen Räumen ist derzeit nicht auszuschließen.

Gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt bestehen keine Bedenken, soweit noch nachgewiesen wird, dass die Einwirkungen von gewerblichen Staubbelastungen auf das Sondergebiet kein Konfliktpotential darstellen.

Naturschutz

Aufgrund der unwesentlichen Änderungen bezüglich naturschutzfachlicher Belange wird im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung keine erneute Stellungnahme abgegeben. Es wird auf die Beurteilung vom Dezember 2019 verwiesen, die in das Schreiben des Landratsamtes Würzburg vom 28.01.2020 übernommen worden ist.

Denkmalschutz

Zu diesem Belang wird erneut auf die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen, das seitens der Stadt Ochsenfurt direkt zu beteiligen gewesen war.

Gesundheitsamt

Aus gesundheitlich-hygienischer Sicht wird angemerkt:

Vom Gesundheitsamt wahrzunehmende Belange (Trinkwasser, Abwasser, Emissionsschutz, Immissionsschutz) werden nicht beeinträchtigt bzw. werden keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder die Bevölkerung insgesamt gesehen.

Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Stadt Ochsenfurt und dem beauftragten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

Friedl

II. E-Mails vorab

III. Zum Vorgang