

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

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

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

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2019-59
(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, 20.08.2020

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt;
Bebauungsplan "Weststadt-Mainflanke" i.d.F. vom 19.05.2020**

Anlage: überzählige Plansätze

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

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu o.g. Bebauungsplanentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird darauf verwiesen, dass zu den Belangen Naturschutz und Bodenschutz noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, da die in die Wege geleiteten Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind. Mindestens aus diesem Grund wird es wohl noch zu einer erneuten Beteiligung des Landratsamt Würzburg i.S. von § 4 a Abs. 3 BauGB kommen müssen.

Auf die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geäußerten Bedenken und Empfehlungen wird besonders verwiesen. Für die Bauleitplanung besteht das Konfliktbewältigungsgebot!

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.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schiörstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schiörstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

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 Entsiegelung 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 von drei Sondergebieten (SO1 mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen“; SO2 mit Zweckbestimmung „Hotel und Veranstaltungshalle“ und SO3 mit Zweckbestimmung „Vinothek und Gastronomie“, einer öffentlichen Grünfläche (Themenpark „Main und Mensch“ mit Spielanlagen 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 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 Geräuschimmissionen 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).

Die Stadt Ochsenfurt hat folgende Abwägungen getroffen bzw. mitgeteilt:

Der Themenpark stellt keine Erholungsfläche, sondern lediglich eine Grünfläche dar. Ein Schutzgrad wird verneint.

Veranstaltungen auf der Festwiese, die auf der ausgewiesenen Parkplatzfläche stattfinden, werden nach wie vor im Rahmen von Einzelgestaltungen gewürdigt.

Folgende Sachverhalte wurden untersucht:

Verkehrslärm:

Laut Gutachter (Schalltechnische Untersuchung Ing.-Büro Tasch Nr. 20-004-01 vom 26.03.2020) werden die einwirkenden Verkehrsgeräusche (Südtangente, Floßhafenstraße, Tückelhäuser Straße, öffentlicher Parkplatz am Main, Schienenverkehr) maßgebend vom Schienenverkehr der Bahnlinie Ochsenfurt – Würzburg bestimmt.

Nach Angaben des Gutachters liegt der Beurteilungspegel für den einwirkenden Verkehrslärm auf das Plangebiet am Tag bei ca. 60 dB(A), was noch einem Mischgebiet gemäß DIN 18005 Teil 1 (56 – 60 dB(A)) entspricht.

Zur Nachtzeit liegen die Werte für die Ferienwohnungen zwischen 56 und 59 dB(A), am Hotel bei 55 dB(A) und an der Veranstaltungshalle/Gastronomie bei 58 dB(A).

Der Nachtimmissionsrichtwert (Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1) für ein MI (46 – 50 dB(A)) wird zum Teil deutlich (Ferienwohnungen bis zu 9 dB(A), Hotel bis zu 5 dB(A)) überschritten.

Der Gutachter schlägt zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vor, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Gewerbe:

Geruchseiwirkungen auf das Plangebiet „Weststadt-Mainflanke“; Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet; Nr.: Y 0009.014.01.001; Ausführungen Büro Wölfel.

Untersucht wurden die Immissionen des Betriebes SL-Holzbau. Die Firma SFM Chemical (Störfallbetrieb) wird nicht berücksichtigt, da dessen Auslagerung Voraussetzung für den Bau der Hotelanlage und der Ferienwohnungen ist.

Der Gutachter hat den Nutzungen im Plangebiet den Schutzgrad Wohn/Mischgebiet (10% Geruchsstunden) zugeordnet. Unter der Voraussetzung, dass der Betrieb SFM Chemical an einen Alternativstandort verlegt wird, besteht für das Planvorhaben bezüglich Geruchseiwirkungen kein Konfliktpotential.

Die Staubeinwirkungen der Betriebe BayWA und landw. Hofstelle Grünewald ohne Tierhaltung wird im Bericht Y 0009.014.001 behandelt, wurde allerdings nicht vorgelegt.

Schalltechnische Untersuchung; Ausführungen des Ing.-Büro Tasch vom 20.02.2020 Nr. 20-004-01.

Der Gutachter setzt für die nicht bauplanerisch erfassten Betriebe in Anlehnung der Vorgaben der DIN 18005 und der Festsetzung der umgebenden Bebauungspläne einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von Tag/Nacht von 65/50 dB(A) an.

Der gewerbliche Parkplatz auf dem AOK-Gelände wurde für die Tagzeit berechnet. Bezüglich der auf dem Plangebiet entstehenden Schallemissionen bzw. ausgehenden Schallimmissionen (Markthalle, Hotel, Veranstaltungshalle) greift der Gutachter auf den bestehenden Bericht Nr. L0501/001-01 des Büros Wölfel „Flockenwerk Ochsenfurt – Neubau Stadthalle mit Backstube und Restaurant/Cafe mit Außenbewirtung, Hotel mit Tagungsräumen“ vom 19.01.2018 zurück.

Danach leitet der Gutachter ab, dass nur geringe Einwirkungen auf das Sondergebiet SO1 zu erwarten sind.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im SO 1 „Ferienwohnungen“ die gewerblichen Schallimmissionen am Tag max. 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) erreichen. Maßgebend ist hierbei das westlich gelegene Gewerbegebiet.

Die Geräuscheinwirkungen der Plangebiete SO2 und SO3 (Von der Grünfläche und SO 1 gehen keine relevanten Geräuschemissionen aus) auf die umliegende schutzbedürftige Nachbarschaft führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung, wenn entsprechende Lärmkontingente für die Sonderflächen beachtet werden. Hierbei wurde die Lärmvorbelastung von gewerblichen Betrieben außerhalb des Plangebietes nach Gutachter berücksichtigt.

Zudem wurden drei öffentliche Parkplatzflächen nach der RLS-90 untersucht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrslärm für ein MI und ein GE werden deutlich unterschritten.

Zum Schutz der Nachbarschaft von gewerblichen Geräuschen aus dem Sondergebieten SO2 und SO3 schlägt der Gutachter Lärmkontingente gemäß DIN 45691 vor, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Landwirtschaftliche Betriebe:

Es wird auf eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten verwiesen, die nach Angaben besagt, dass keine Bedenken gegen den B-Plan erhoben werden.

Stellungnahme des Immissionsschutzes.

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, dass 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 der Sondergebiete mit schutzbedürftigen Räumen ist derzeit nicht auszuschließen.

Die Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen auf die Sondergebiete SO1 „Ferienwohnung“, SO2 „Hotel und Veranstaltungshalle“ und SO3 „Vinothek und Gastronomie“ liegen zur Nachtzeit teilweise deutlich über den Orientierungswert für ein Mischgebiet.

Die Sondergebiete erfüllen damit hinsichtlich der Lärmbelastung nicht die Kriterien, die nach DIN 18005 Teil 1 an ein Mischgebiet gestellt werden.

Die Orientierungswerte für ein GE werden für SO2 und SO 3 eingehalten.

Die Stadt Ochsenfurt hat abgewogen und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die von den Sondergebieten SO2 und SO3 ausgehenden Geräusche führen laut Gutachter, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Lärmkontingentierung, nicht zu einer erheblichen Belastung für die Nachbarschaft und für SO1 (für SO1 nach Gutachten Wölfel von 2018). Nach neuer Planung wird allerdings die Veranstaltungshalle im SO2 (westlicher Bereich neben SO1) und nicht im SO3 nach Gutachten Wölfel vom 19.01.2018 untergebracht. SO3 dient der Gastronomie und Vinothek.

Für die Sondergebiete SO2 und SO3 wurden von der Stadt Ochsenfurt Lärmemissionskontingente festgesetzt, die im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden müssen.

Da bei der Lärmkontingentierung von einer gleichmäßigen Schallverteilung der Emissionsquellen auf der Fläche ausgegangen wird, was häufig nicht der Falls ist (Maßgebende Emissionsquellen: z.B. Punktschallquellen wie Aggregate, Verladetätigkeit, usw. befinden sich eventuell am Rand der Kontingentfläche) und die Immissionsorte sehr nah an den Kontingentflächen heranreichen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Kontingentierung auch die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden können. Bei der Kontingentierung werden zudem die auftretenden Spitzenpegel nicht mitbetrachtet, was erforderlich ist.

Der Nachweis der Einhaltung der Lärmkontingente ersetzt deshalb hier die detaillierte Immissionsprognose nicht. Es ist allerdings aufgezeigt worden, unter welchen Voraussetzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte grundsätzlich, eventuell unter Auflagen und Lärmschutzmaßnahmen, unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung anderer Gewerbebetriebe, möglich ist.

Von den drei Parkplatzflächen wird entgegen der Betrachtung des Gutachters lediglich die Parkplatzfläche in der Grünfläche als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Die Parkplätze vor dem Hotel, Veranstaltungshalle und den Ferienwohnungen sind den Anlagengeräuschen zuzuordnen und nach TA-Lärm zu betrachten. Hierbei sind neben der lautesten Nachstunde auch die Maximalpegel (Spitzenpegel) zu betrachten. Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums sind nach Parkplatzlärmstudie LfU 2007 mindestens 15 m zum nächsten Immissionsort in einem MI notwendig, damit zur Nachtzeit der zulässige Spitzenpegel eingehalten werden kann, was bei der Planung zu beachten ist.

Es wird deshalb nochmals vorgeschlagen, dass im Baugenehmigungsverfahren auch der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit von Bauvorhaben im SO2 und SO3 (Hotel, Veranstaltungshalle, Gastronomie) anhand von Immissionsgutachten erbracht wird. (Festsetzungsvorschlag).

Hierbei können dann auch die Auswirkungen der Sondergebiete untereinander, sowie die auf die angrenzende Nachbarschaft detailliert betrachtet werden.

Gegen die Ausweisung des B-Plans „Weststadt-Mainflanke“ der Stadt Ochsenfurt bestehen keine Bedenken, soweit noch nachgewiesen wird, dass die Einwirkungen von gewerblichen Staubbelastungen auf das Sondergebiet kein Konfliktpotential darstellen. Auf die Vorlage von Immissionsgutachten im Baugenehmigungsverfahren/ Freisteller kann aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht verzichtet werden.

Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde hat zum vorliegenden Bauleitplanverfahren bereits im Dezember 2019 Stellung genommen. Zu dem Zeitpunkt konnte keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da wesentliche Unterlagen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen fehlten.

Inzwischen hat die Stadt Ochsenfurt ein Fachbüro beauftragt, welche Kartierungen im Wirkungsbereich vornimmt, damit Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen können. Ergebnisse dieser Kartierung liegen bislang nur zum Teil vor. Eine Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird voraussichtlich erst im Herbst fertiggestellt. Im Zuge der aktuellen Beteiligung wurde von der Stadt Ochsenfurt eine „Potenzial- und Relevanzprüfung im Vorgriff der Erstellung einer saP“

vorgelegt, die die Vermutungen aus der Stellungnahme vom Dezember 2019 hinsichtlich des zu erwartenden Artenspektrums bestätigen. Aussagen zu tatsächlichen Vorkommen planungsrelevanter Arten macht diese Unterlage jedoch nicht. Insofern hat sich die Datenlage zur Beurteilung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange nicht verändert.

In der nun vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wurden Aussagen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung getroffen. Fast alle Bereiche sind bereits versiegelt oder in sonstiger Weise beeinträchtigt. Lediglich 0,25 ha, die bisher nicht bebaut sind, werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zukünftig beplant. Multipliziert mit dem Kompensationsfaktor von 0,8 werden 0,2 ha als Ausgleichsfläche benötigt, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht werden können.

Mit dieser Berechnung besteht Einverständnis.

Die Untere Naturschutzbehörde kann aus den oben dargelegten Gründen zum jetzigen Zeitpunkt trotzdem kein Einverständnis mit der Planung erteilen.

Es müssen zunächst die Ergebnisse der Kartierung sowie das darauf aufbauende artenschutzrechtliche Konzept abgewartet werden, bevor eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.

Die Untere Naturschutzbehörde steht beratend zur Verfügung.

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.

Kreisentwicklung

Die Fachstelle verweist auf ihre Stellungnahme im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung. Das Vorhaben wird begrüßt. Einwände bestehen nicht.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Friedl