

Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuches (BauGB) für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 85 „Ehemaliges RMD-Gelände-verkleinerter Geltungsbereich“ mit Vorhaben und Erschließungsplan, Gemarkung Steinbach, in der Fassung vom 20.12.2019

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 85 „Ehemaliges RMD-Gelände-verkleinerter Geltungsbereich“ (Stand: 20.12.2019) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 20.12.2019) einschließlich Begründung (Stand: 20.12.2019) und Umweltbericht (Stand: 20.05.2019) liegen bei der Stadt Lohr a.Main, im Bauamt – Stadtplanung/ Umweltschutz-, Zimmer 0.15/0.16, **vom 09.03.2020 bis einschl. 14.04.2020** während der Dienstzeit (montags bis freitags, von 8.00 Uhr bis 12:30 Uhr, und donnerstags, von 13.30 Uhr bis 17.30 Uhr) öffentlich aus.

Gem. § 4 a Abs. 4 S. 1 BauGB werden während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung (Link: <https://www.lohr.de/leben-und-arbeiten/unser-rathaus/amtsblatt/>) und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich auf der Homepage der Stadt Lohr a.Main (Link: <https://www.lohr.de/leben-und-arbeiten/leben-in-lohr/mein-zuhause/immobilien-grundstuecke/>) eingestellt.

Lageplan (ohne Maßstab):



Städtebauliche Zielsetzung ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung mit der planungsrechtlichen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (generationenübergreifendes Wohnen).

Stellungnahmen zu dem Entwurf können während der genannten Frist abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Einordnung des Plangebietes in den Naturraum, Zusammenstellung übergeordneter Ziele des Umweltschutzes, Erläuterung topographischer Rahmenbedingungen
- Schutzgut Boden: Angaben zur Ausgangssituation und zu natürlichen Bodenfunktionen; Darstellung der aktuellen Altlastensituation im Planungsraum (stillgelegter Betriebsanlagen RMD, Untergrundverunreinigungen); Beurteilung baubedingter Funktionsbeeinträchtigungen; Darstellung geplanter Maßnahmen zum Schutz bzw. Entwicklung der örtlichen Bodenfunktionen; Beurteilung anlagenbedingter Befestigungen und Versiegelungen
- Schutzgut Wasser: Darstellung der Ausgangssituation hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser; Darstellung von geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Beurteilung von vorhabenbedingten Auswirkungen auf die natürlichen Grundwasserneubildungs- und schutzfunktion
- Schutzgut Klima und Luft: Darstellung der geländeklimatischen Ausgangssituation und der großklimatischen Rahmenbedingungen; Beurteilung von vorhabenbedingten Auswirkungen und Kaltluftproduktion, Kaltabfluss und Luftgenerationsfunktion
- Schutzgut Arten und Lebensräume: Erläuterung und Bewertung der aktuellen Lebensraumausstattung und artenvorkommen im Plangebiet; Beurteilung von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Bauleitplanung; Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und -rechtlicher Belange; Darstellung geplanter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; naturschutzfachliche Flächenbilanzierungen, Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs; Definition naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen
- Schutzgut Landschaftsbild: Ermittlung der landschaftsästhetischen Bestandswerte und Vorbelastungen im Eingriffsraum; Darstellung vorhabenbedingter Auswirkungen unter Berücksichtigung geplanter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Schutzgut Mensch: Darstellung des Siedlungsraumes bzw. der aktuellen Wohnumfeldsituation des Plangebietes; Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen im Planungsraum
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Darstellung denkmalrechtlicher Anforderungen im Planungsraum; Beschreibung planungsrelevanter Sachgüter (Leitungstrassen, Verkehrsachsen u.ä.) im Wirkungsraum des Vorhabens; Darstellung von Planauswirkungen
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und-bewirtschaftung
- Ergänzend liegen Fachgutachten zu den Themenbereichen Artenschutz, Immissionsschutz und Verkehr vor, die im Rahmen der Bauleitplanung und des verfahrenbegleitenden Umweltberichts berücksichtigt wurden und ebenfalls zur Einsichtnahme ausliegen:
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. §44 BNatSchG zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 85 „Ehemaliges Gelände RMD-verkleinerter Geltungsbereich“ (IB Fleckenstein Landschaftsplanung, Stadtplanung, Lohr a.Main, 2017): Beurteilung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- Schallschutztechnisches Gutachten zur Beurteilung von Lärmschutzanforderungen im Betrachtungsraum; Herleitung und Dimensionierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Auktor Ingenieur GmbH, Würzburg, 2018)
- Bescheinigung über die ordnungsgemäße Stilllegung von Tankanlagen im Planungsraum (Göhler Tank- & Industrieanlagen GmbH & Co.KG, 1996)

- Bodenuntersuchungen, Altlastenerkundung im Bereich der ehemaligen RMD-Betriebsanlagen im Plangebiet (ISU Umweltinstitut GmbH, Würzburg, 2019)
- Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart vom 12.10.2017 und vom 25.10.2018 bezüglich des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und zu Wasser- und Bodenrecht. Behandlung der vorgebrachten Punkte gemäß Abwägung vom Dezember 2019.
- Das Gelände des Bebauungsplanentwurfs wurde von ca. 1950 bis in die frühen 2000-er Jahre von der Rhein-Main-Donau AG (RMD) bzw. ihrer Rechtsnachfolgerin, der EON AG als Betriebsgelände genutzt. Es befanden sich dort Büroräume für die Verwaltung von Main-Staustufen, sowie die zentrale Steuerung mehrere Mainkraftwerke und die Handwerksstätten und zugehörige Teile- und Ersatzteillager für den Unterhalt der Liegenschaften. Die Werkstätten umfassten Elektro-, Schreiner- und Schlosserwerkstätten. Für besagte Gewerke wurde außerdem ein Fuhrpark vorgehalten und für die Fahrzeuge mehrere Garagen, eine Werkstatt und Tankstellen an zwei unterschiedlichen, zeitlich aufeinander folgenden Stellen. Außerdem befanden sich auf dem Betriebsgelände mehrere Werkwohnungen. Die früheren Nutzungen wurden mittels Recherche im Bauantragsarchiv der Stadt Lohr a.Main sowie durch Gespräche mit ehemaligen Mitarbeitern der RMD und Bewohnern der ehemaligen Werkwohnungen verifiziert. Im Zuge der Untersuchung wurden folgende Stellen für mögliche Altlasten festgestellt:
 - Eine ehemalige LKW-Tankstelle in der dreiseitig offenen Halle' des Kopfbau'es an der Fahrzeughalle. Dort wurde gemäß Planung ein Treibstoffbehälter für Diesel mit 3.800 Litern Inhalt in einer Nische des Lagerkellers unter dem Kopfbau genehmigt. Dieser Tank wurde mittels eines Einfüllstutzens an der Hauswand wie bei Heizöltanks betankt. Diese eher behelfsmäßige Betankungsanlage wurde im Zuge der Ausweitung des Fuhrparks durch eine regelrechte Tankstelle ersetzt und abgebaut.
 - Als Ersatz für die vorgenannte Betankungsanlage wurde im Bereich der Zufahrt zum Werkhof entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Zeitraum von 1969 (Baujahr der Erdtanks gemäß Typenschilder) bis 1996 (Stilllegungsbescheinigung der Firma Göhler Tank- & Industrieanlagen aus Hösbach) eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulen und zwei Erdtanks betrieben.
 - Im Bereich des mit Bauantrag von 1960 errichteten Werkhofs wurden am südöstlichen Ende der Bebauung eine Garage und eine Waschanlage geplant. Ausgeführt wurden offensichtlich eine Garage mit Montagegrube und eine Garage mit Hebebühne.
 - Ehemaliger Lagerkeller unter dem Kopfbau an der Fahrzeughalle welcher in den aufgefundenen Planunterlagen als Öl- und Fettlager bezeichnet wird. Laut Gesprächen mit Mitarbeitern wurden dort Flüssigkeiten, wie Motoröl und Schmierfette in geschlossenen Behältern gelagert, größere Behälter wie Fässer, soweit vorgeschrieben, in separaten Ölauffangwannen.
 - Ehemalige Schlosserei und Schreinerei des Stützpunktes im Mittelbau des U-förmig angelegten Werkhofes. Hier wurden zentral Schreiner- und Schlosserarbeiten für die betreuten Staustufen mit Verwaltungsgebäuden und Kraftwerken vorbereitet. Zu diesem Zweck wurden in angrenzenden Lagergebäuden Holz, Eisenwaren und Elektrobauteile gelagert.
 - Die oben genannten Stellen für mögliche Altlasten wurden mittels Probebohrungen durch die ISU Umweltinstitut GmbH in Würzburg beprobt. Hierbei wurden an allen untersuchten Verdachtsstellen keine Verunreinigungen festgestellt.

- Die Gebäude des Werkhofes und die Bestandteile der stillgelegten Tankstelle werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum geplanten Baugebiet abgebrochen. Im Zuge der Deponierung bzw. des Recyclings wird das Abbruchmaterial gemäß den einschlägigen Vorschriften beprobt. Somit ist hier eine zusätzliche Sicherung im Verfahren enthalten.
- Schalltechnisch sind für das Bauleitplanungsverfahren folgende Punkte relevant:
- Nordwestlich des Plangebietes liegt in etwa 40 m Entfernung die Kreisstraße MSP 11 Steinbach — Hofstetten. Südwestlich verläuft in ca. 100 m Entfernung die Staatsstraße St 2435 Karlstadt — Lohr am Main.
- Im Rahmen der Planung ist bereits eine 3 m hohe Lärmschutzwand an der Nord-Westseite des Geländes vorgesehen.
- Sowohl die ursprünglich angedachte durchgängige 3 Meter hohe Lärmschutzwand, als auch die nunmehr projektierte Abstufung erfüllen beide die Anforderungen der TA-Lärm tagsüber komplett, nachts jedoch nur teilweise
- Deshalb werden für bestimmte, im Bebauungsplanentwurf entsprechend gekennzeichnete Häuser folgende zusätzliche Maßnahmen festgesetzt:
- Fenster von Schlafräumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden sind als Festverglasung auszuführen.
- Für die betroffenen Räume ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen, falls eine Belüftung über Fenster an der schallabgewandten Seite nicht möglich ist.

Die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen liegen öffentlich aus und können während der Offenlage eingesehen werden.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Allgemeine Informationen zur Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben der Artikel 12 bis 14 der EU-Datenschutzgrundverordnung im Bauamt“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Lohr a.Main, den 26.02.2020

(gez.)

Dr. Paul
Erster Bürgermeister

(Siegel)