

Anlage 1

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen
Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger
öffentlicher Belange zur

Teilaufhebung d. Bebauungsplans Nr. 126

„Einkaufszentrum Bieber-West“

Stand: 22.02.2010

Hinweis:

Die eingegangenen Stellungnahmen sind teilweise gekürzt und zusammengefasst wiedergegeben.

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Magistrat der Stadt Heusenstamm, Schloßstraße 10, 63150 Heusenstamm
- Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Postfach 61, 63263 Neu-Isenburg
- Magistrat der Stadt Mühlheim, Postfach 14 51, 63165 Mühlheim
- Magistrat der Stadt Dreieich, Hauptstraße 15, 63303 Dreieich
- Magistrat der Stadt Obertshausen, Postfach 21 46, 63179 Obertshausen
- Magistrat der Stadt Frankfurt, Dez. IV/Stadtplanungsamt, Kurt-Schuhmacher-Str. 10, 60311 Frankfurt a.M.

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität II/33, 63061 Offenbach am Main	22.01.2010	<p>Das Amt für Umwelt, Energie und Mobilität nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 mit anschließender Beurteilung von zukünftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB wird ein wichtiges planerisches Steuerungsinstrument aufgehoben.</p> <p>Um Möglichkeiten zu erhalten Einfluss auf die Entwicklung und Festsetzung von Grünflächen und Straßenbäumen zu nehmen, die wir für notwendig erachten, empfehlen wir ein Bebauungsplanänderungsverfahren, in dem die Gelegenheit genutzt wird längs der Erich-Ollenhauer-Straße und Fritz-Erler-Straße Flächen festzusetzen, die von der Bebauung frei zu halten sind und mit Straßenbäumen bepflanzt werden.</p> <p>Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 werden keine erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft erwartet.</p>	<p>Wie in der Begründung zur Teilaufhebung dargelegt wurde, übt der Bebauungsplan für das Kirchengrundstück keine Steuerungsfunktion mehr aus und behindert in seiner derzeitigen Fassung eine sinnvolle Entwicklung des Grundstücks.</p> <p>Da die Umgebung vollständig bebaut ist, ist § 34 BauGB zur Beurteilung neuer Bauvorhaben ausreichend. Wie bereits im Umweltbericht zur Begründung dargelegt wurde, dürfte nach bestehendem Bebauungsplan mehr Fläche überbaut werden, als nach dem Einfügungserfordernis zulässig ist (vgl. Kapitel 7 Umweltbericht). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch überwiegend aufgelockerte Bebauung mit z.T. großzügigen Freiflächen aus. Würde die GRZ angewendet – die allerdings bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht alleinig ausschlaggebend ist – so läge diese bei max. 0,4 bzw. 0,5 inkl. aller Nebenanlagen. Das Baufenster auf dem Kirchengrundstück erlaubt hingegen eine Überbauung entsprechend einer GRZ von über 0,6 (in diesem Bereich des B-Plans sind weder GRZ noch GFZ festgesetzt). Zudem ist sowohl entlang der Erich-Ollenhauer als auch entlang der Fritz-Erler-Straße eine Vorgartensituation prägend, so dass hier ohnehin Freiflächen entstehen werden.</p> <p>Eine Sicherung von Grün-, Frei- und unbebauten Flächen ist somit aus der Umgebungssituation ableitbar und über die Anwendung des § 34 BauGB gegeben.</p> <p>Hinzu kommt, dass nach Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach für entfernte Bäume, Sträucher und zusammenhängende Gehölze entsprechender Ersatz geschaffen werden muss. Nach Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach ist außerdem je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.</p>			

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Dennoch ist bei nachfolgenden Eingriffen separat zu prüfen, inwieweit streng geschützte Tierarten, insbesondere Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört werden. Ggf. sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (vgl. § 44 Bundesnaturschutzgesetz, BGBl 2009 Teil I Nr. 51, S. 2542 vom 5. August 2009).</p> <p>Rodungsarbeiten von Gehölzen dürfen nicht im Zeitraum der Vogelbrutzeit vom 01. März bis zum 30. September durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz).</p> <p>Zur Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und zusammenhängenden Gehölzen, die unter die Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach fallen, ist ein Freiflächenplan vorzulegen, in dem alle geschützten Grünbestände in korrekter Lage und mit Beschreibung von Art und Umfang des Grünbestandes sowie die gemäß Grünschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen dargestellt sind. Sofern geschützte Grünbestände entfernt werden müssten, ist zu prüfen, ob eine Verschiebung des Baukörpers zugunsten der Erhaltung des Grünbestandes möglich ist.</p> <p>Immissionsschutz Werden im Rahmen der Baugrunduntersuchung organoleptische Auffälligkeiten bzw. auffällige Analysenwerte (Schwermetalle, PAK, etc.) beobachtet, ist die Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise (Untersuchungen, Bewertungsgrundlage) mit ihr abzustimmen.</p> <p>Klimaschutz / Erneuerbare Energien Vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung und ein sich veränderndes Stadtklima in Offenbach müssen notwendige Strategien zur Anpassung an den Klimawandel ergriffen werden. Die Sicherung und Entwicklung von innerstädtischen Grünflächen und Straßenbäumen trägt hierzu einen entscheidenden Beitrag bei, in dem Luft- und Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessert werden. Deshalb wird auch aus Sicht des Klimaschutzes ein Bebauungsplanänderungsverfahren befürwortet, in dessen Rahmen Grünflächen entlang der Erich-Ollenhauer-Straße und Fritz-Erler-Straße zu diesem Zweck dargestellt werden könnten.</p> <p>Untere Wasserbehörde Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Boden / Altlasten Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Prüfung erfolgt im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Stelle.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>S. hierzu Abwägungsvorschlag auf Seite 4</p>			X

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt I/63, 63061 Offenbach am Main
- Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Wahlen II/81, 63061 Offenbach am Main
- Magistrat der Stadt Offenbach, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften II/80, 63061 Offenbach am Main
- Magistrat der Stadt Offenbach, Referat Frauenbüro I/18, 63061 Offenbach am Main
- Magistrat der Stadt Offenbach, Ausländerbeirat Geschäftsstelle VI/00.1, 63061 Offenbach am Main

TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Glockenbau, 64283 Darmstadt	06.01.2010	Gegen die o.a. Maßnahme werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: <i>„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder deren Unteren Denkmalschutzbehörden unverzüglich anzuzeigen.“</i> Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.	Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Teilaufhebung eines Bebauungsplans, mit der bestehende Festsetzungen außer Kraft gesetzt werden. Neue Festsetzungen können aus der Logik des Verfahrens heraus nicht getroffen werden. Es ist daher nicht möglich einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. Der Hinweis wird jedoch an das Bauaufsichtsamt weitergeleitet.			
Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach am Main, Markwaldstraße 11, 63073 Offenbach	20.01.2010	Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Handwerks keine Bedenken, soweit a) Belange des Handwerks nicht beeinträchtigt werden; b) Durch Widerspruch seitens Dritter im Bebauungsplan-Gebiet, Interessen der ansässigen Handwerksbetriebe (z.B. Nutzungsänderung) nicht beeinträchtigt werden können.	Die Belange des Handwerks werden nicht beeinträchtigt. Widersprüche seitens Dritter liegen nicht vor.			
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main GmbH, Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt	27.01.2010	Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main keine Bedenken. Der Planbereich ist im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass die gesamte Planfläche im derzeit gültigen Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt liegt. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 richtet sich die Beurteilung zukünftiger Bebauung nach dem § 34 BauGB. Auf die Bauverbote nach § 5 Fluglärmschutzgesetz im künftige Lärmschutzbereich wird ergänzend hingewiesen. Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen weitere Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung zu o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umweltprüfung zur Verfügung. Die entsprechenden Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Datenblatt. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Abschichtung diese Ergebnisse bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gegenüber den bekannten Informationen ist daraus kein zusätzlicher Prüfbedarf ableitbar.			
Deutsche Telekom AG, Postfach 5000,	26.01.2010	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (s. Anl.).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

65756 Eschborn		Die Teilaufhebung des o.a. Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf bestehende öffentliche Flächen, und beeinträchtigt damit keine Belange der Deutschen Telekom AG. Gegen die Teilaufhebung erheben wir keine Einwände.				
----------------	--	---	--	--	--	--

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Industrie- und Handelskammer Offenbach, Postfach 10 08 53, 63008 Offenbach
- Lokale Nahverkehrsorganisation Offenbach GmbH, Hebestraße 14, 63065 Offenbach
- Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Senefeldestraße 162, 63069 Offenbach am Main
- Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach
- Polizeipräsidium Offenbach am Main, Gleitsstraße 124, 63067 Offenbach am Main
- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main, Hauptstraße 119, 65760 Eschborn
- transpower Stromübertragung GmbH, Vor dem Nordwald 14, 31275 Lehrte
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt
- Wehrbereichsverwaltung IV, Postfach 59 02, 65049 Wiesbaden
- Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, Am Wasserwerk 1, 63110 Rodgau
- Evangelischer Kirchengemeindeverband Offenbach, Ludo-Mayer-Straße 1, 63065 Offenbach
- Rhein-Main Verkehrsverbund (RMV), Postfach 1480, 65719 Hofheim
- Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt
- RWE Transportnetz Strom GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund
- E.ON – Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte Service Leistungen, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Asset Management (N1-AM), Solmsstraße 40, 60486 Frankfurt