

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 639

„Platz der Deutschen Einheit / Stadthof /
Frankfurter Straße“

**Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Behörden,
der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie der
Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4
Abs. 1 BauGB**

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 053 Magistrat der Stadt Dreieich
- 057 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg
- 058 Magistrat der Stadt Obertshausen
- 059 Magistrat der Stadt Frankfurt

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
001 Amprion GmbH	21.06.13 / 26.06.13	„(...) im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
014 Deutsche Telekom AG	02.07.13 / 08.07.13	„(...) Vom aktuellen Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (...). Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch versorgt. Änderungen erfolgen auftragsbezogen und werden mit dem Auftraggeber, bei Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich auch mit dem Wegebausträger abgestimmt.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
022 Energieversorgung Offenbach	18.07.13 / 23.07.13	„(...) dass seitens der EVO AG keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass im Planbereich unsere Nieder- und Mittelspannungskabel verlaufen sowie eine Netzstation unserer Gesellschaft errichtet ist. Diese Einrichtung dient zur Sicherstellung der Stromversorgung des Plangebiets. Bauaktivitäten sind an unseren Versorgungseinrichtungen nicht vorgesehen. Nach Prüfung der Bestandspläne verlaufen in der Frankfurter Straße Versorgungskabel der EVO AG. Nach DIN 18290 sollten Pflanzstandorte von Bäumen und Leitungstrassen einen Abstand von mindestens 2,5m haben. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, so bitten wir geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzplatten) zum Schutz der Stromleitungen vorzusehen. Weiterhin empfehlen wir dringend an diesen Stellen keine tiefwurzelnden Bäume sondern flachwurzelnde Gehölze zu pflanzen. Die im Zuge der Gesamtbaumaßnahme anfallenden Kosten für Kabelsicherungs- bzw. Kabelumlegungsarbeiten oder allgemeiner Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen. Die Anforderungen in unserem beigefügtem Merkblatt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		„Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen, -kabeln und -leitungen der Energieversorgung Offenbach AG (EVO)“ sind einzuhalten. (...)“				
028 Fraport AG	28.06.13 / 02.07.13	„Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken (...). Das Plangebiet liegt hingegen im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiet, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main und zum Siedlungsbeschränkungsgebiet des Regionalen Flächennutzungsplans finden sich bereits unter Punkt 5, Planungsrechtliche Situation, der Begründung wieder. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
039 Hessisches Immobilienmanagement	19.06.13 / 19.06.13	„(...) für den Betrieb der Liegenschaft Polizeiladen Offenbach, Stadthof 16-17, und als Träger öffentlicher Belange sehen wir keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass die Stellplätze am Polizeiladen und die dort befindliche – eingezäunte Müllsammelstelle des Rathauses, Polizeiladen und des staatlichen Schulamts nicht verändert werden und bestehen bleiben, da die Fläche in der Planung nicht markiert ist.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die angesprochenen Stellplätze am Polizeiladen und die dort befindliche Müllsammelstelle, da sich diese außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
041 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss	15.07.13 / 18.07.13	„(...) Im Hinblick auf die Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG ergibt sich nach Begründung und Umweltbericht keine Ausgleichserfordernis nach § 1a (3) Satz 5 BauGB, da potentielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig waren. Insoweit ist zum derzeitigen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Planungsstand davon auszugehen, dass sich auch kein möglicher externer Ausgleichsbedarf ergibt. Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind insoweit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 2 (2) BauGB von dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 639 (...) nicht berührt.“				
043 Industrie und Handelskammer Offenbach am Main	10.07.13 / 15.07.13	„(...) wir begrüßen die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgenommene Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion sowie die Option zur Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage. (...) Auch die Regelungen in Bezug auf Vergnügungsstätten und die sog. Sexshops sind aus unserer Sicht nachvollziehbar, da zugleich die Attraktivität für Investoren, trotz des fortlaufenden Mietvertrags des derzeitigen Spielstättenbetreibers erhalten bleibt.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
049 Kreishandwerkerschaft	20.06.13 / 24.06.13	„(...) 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. der Nutzungsänderung) nicht beeinträchtigt werden können.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Belange des Handwerks oder Interessen ansässiger Handwerksbetriebe werden nicht beeinträchtigt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
060 Sozialamt	10.07.13 / 23.07.13	„(...) aus unserer Sicht, Kommunale Altenplanerin und Kommunaler Behindertenbeauftragten ist uns bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 12.06.2013 besonders wichtig, dass § 43 Abs. 2 HBO als auch § 46 HBO konsequent berücksichtigt werden. Für mobilitätseingeschränkte Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, gibt es bisher nur ein sehr geringes Angebot an Wohnungen, viele müssen in Wohnungen leben, die nur sehr begrenzt ihren Bedürfnissen entsprechen. Derzeit wird bereits in den Medien deutlich der Mangel an barrierearmen Wohnungen thematisiert. Die Pestel-Studie hat für Offenbach für die kommenden Jahre rd. 3000 fehlende barrierefreie Wohnungen für Ältere errechnet (OP 04.07.2013). Gerade die Innenstadtlage ist als Wohnort für Ältere besonders gut geeignet, da auf kurzem Weg viele Dinge erledigt werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit in der Innenstadtlage zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dabei sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie die Hessische Bauordnung, bei zukünftigen Bauvorhaben grundsätzlich zu berücksichtigen. Rechtliche Vorgaben an die Barrierefreiheit müssen entsprechend eingehalten werden. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Bisher ist der Zugang zu dem Objekt vom Stadthof nur über eine Stufe zu erreichen abgesehen von der Löwenapotheke. Auch auf dieser Seite sollte der Zugang ebenerdig erfolgen, wie auf der gegenüberliegenden Seite des Stadthofes und wie dies von der Frankfurter Straße aus bereits möglich ist.“				
069 Vermessungsamt	18.07.13 / 19.07.13	„(...) wird von uns im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgender Hinweis mitgeteilt: Der Fluchtlinienplan 338 ist mit Mängeln behaftet, die zur Unwirksamkeit des F-Planes 385 geführt haben. Nach dem Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 28. August 2000 darf dem Fluchtlinienplan 385 wegen fehlender Angaben keine Wirksamkeit beigemessen werden. Der Fluchtlinienplan 338 ist durch den genannten Beschluss zum Fluchtlinienplan Nr. 385 nicht automatisch außer Kraft gesetzt. Zur Klarstellung der Rechtslage empfehlen wir zu prüfen, ob der Fluchtlinienplan 338 aufgehoben werden sollte.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob der Fluchtlinienplan 338 aufgehoben werden kann. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
075 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	15.07.13 / 17.07.13	„(...) Lärmimmissionen stellen die im Plangebiet erwarteten (einzigen) erheblichen Umweltbeeinträchtigungen dar. Die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Mit dem vorgesehenen Monitoring kann auf negative Veränderungen reagiert werden Die Auswirkungen der Bebauung sind durch ein stadtklimatisches Gutachten zu überprüfen. Die Festsetzung der Erhaltung von Freiflächen sowie der Dachbegrünung stellt – im Rahmen des im Plangebiet Möglichen – einen positiven Beitrag zur stadtklimatischen Situation dar. Die Nutzung erneuerbarer Energien muss im Rahmen der Bauvorhaben realisiert werden.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang zur Stellungnahme wurde seitens des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz klargestellt, dass die Stellungnahme keine Forderung nach einem stadtklimatischen Gutachten beinhaltet. Die Aussage ist dahingehend zu verstehen, dass die Auswirkungen anhand des bereits vorliegenden Gutachtens zur Umgestaltung des Stadthofs überprüft werden. Punkt 4.1, Umfang, des Umweltberichts wird wie folgt ergänzt: <i>„Von der Universität Kassel wurde bereits im August 2011 im Auftrag des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz ein Klimagutachten für den Stadthof erstellt, das Einschätzungen zur Entwicklung des Klimas im Untersuchungsgebiet liefert. In diesem Gutachten wurde eine mögliche Aufstockung der Citypassage in der Frankfurter Straße 39-45, die nach §34 BauGB schon möglich ist, bereits berücksichtigt. Eine weitere bauliche Verdichtung ist gemäß B-Plan nicht vorgesehen. Als Maßnahmen schlägt das</i>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p><i>Klimagutachten eine Erhöhung des Vegetationsvolumens, Fassadenbegrünung und eine Minderung der solaren Einstrahlung durch Bäume vor. Die Erhöhung des Vegetationsvolumens wird durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, der Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen und Tiefgaragen im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Zudem werden neben den Bestandsbäumen auf öffentlicher Fläche (Frankfurter Straße, Stadthof) weitere Bäume zur Anpflanzung an der südwestlichen Platzkante des Stadthofs in der Planzeichnung festgesetzt. Die Umsetzung einer Fassadenbegrünung ist nach Bebauungsplan grundsätzlich möglich und kann im Rahmen einzelner Bauvorhaben umgesetzt werden.“</i></p> <p>Die Begrünungsmaßnahmen werden, wie bereits unter Punkt 4.1 des Umweltberichts dargestellt, ebenso im Bericht zur Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach am Main genannt, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Überwärmungsgebiet 1“ ausweist. Laut dem Bericht ist bei einer weiteren Verdichtung auf Geschosshöhen, Gebäudeausrichtung sowie Gebäudedichten zu achten. Dies geschieht im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, die sich bereits aus dem Bestand bzw. der näheren Umgebung ergibt, sowie durch das Baufenster, das lediglich bereits bebaute oder eng von Bebauung umgebende Flächen als mögliche Bauflächen ausweist. Der Bebauungsplan definiert somit nur das maximal mögliche Maß der baulichen Nutzung, das bereits heute nach § 34 BauGB möglich ist.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
080 Jugendamt	17.06.13 / 11.07.13	„(...) Für den KITA-Planungsbezirk ‚Innenstadt Nord‘ (...) werden, unter Zugrundelegung des von der Offenbacher Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bedarfsdefinitionen (...), insgesamt 277	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt in allen Plangebietsteilen Kerngebiet fest. Gemäß § 7 BauNVO sind dort Anlagen für soziale Zwecke, zu denen auch			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		zusätzliche KITA-Plätze benötigt, davon 109 Krippenplätze, 106 Kindergartenplätze und 62 Hortplätze. Die Wartelisten des EKO für dessen im Planungsbezirk Innenstadt Nord liegende Einrichtungen zeigen für Hort und Kindergarten (...) noch höhere Nachfragewerte. Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch seine zentrale Lage, seine sehr gute Verkehrsanbindung und es liegt trotzdem innerhalb einer weitgehend straßenverkehrsfreien Zone und ist insofern als Standort für eine Kindertageseinrichtung bestens geeignet.“	<p>Kindertageseinrichtungen gehören, als Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig. Die Errichtung von Kindertageseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich möglich.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich allerdings innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main. Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
090 AG Flughafen	25.06.13 / 26.06.13	„(...) Die Betroffenheit durch Fluglärm wird in der schalltechnischen Untersuchung ausreichend gewürdigt. Die Einordnung des Plangebiets in die Tagschutzzone II und die entsprechenden Isophonenbänder ist korrekt. Die sich daraus im Fluglärmschutzgesetz und der 2. VO zur Durchführung desselben ergebenden Anforderungen und Notwendigkeiten zu Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für im Plangebiet ausgewiesenen und vorhandenen Wohnraum, sind richtig erfasst. Der daraus resultierende Vorschlag für die textlichen Festsetzungen findet sich im Vorentwurf vom 27.5. unter I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 7 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (...)“ auch wieder. Aus Sicht der für Fluglärmfragen zuständigen Stelle ist keine weitere, detaillierte Prüfung erforderlich.“	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
096 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, im Auftrag der Gas-Union GmbH	20.06.13 / 26.06.13	„(...) bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die o.g. Baumaßnahme gemäß eingereichter Planunterlagen. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
100 Polizeipräsidium Südosthessen	05.07.13 / 10.07.13	„(...) gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken. Die räumliche Gestaltung eines Stadtquartiers kann wesentlichen Einfluss auf das subjektiv empfundene Sicherheitsgefühl der Bewohner und das tatsächlich vorhandene Kriminalitätsaufkommen haben. Durch bauliche Maßnahmen, sowie die Förderung sozialer Kontrolle ist es möglich die Entstehung von Kriminalität zu mindern. Auch eine entsprechende Durchmischung mit ausreichender Infrastruktur und die Belebung des öffentlichen Raumes können hierzu beitragen. Eine begrenzte und überschaubare bauliche Gestaltung vermitteln das Gefühl einer sicheren Umgebung. Daher ist auf die Übersichtlichkeit künftiger Gebäude, sowie deren Umgebung besonderes Augenmerk zu richten. Folgende Empfehlungen bitten wir daher zu berücksichtigen, soweit diese Ihrer Zuständigkeit unterliegen: <u>1. Soziale Kontrolle</u> Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Wenn es gelingt, dass sich die Bewohner eines Quartiers mit ihrem Wohnumfeld identifizieren und dieses entsprechend als ihr Quartier annehmen, kann dies dazu beitragen, Kriminalität, wie beispielsweise Vandalismus und Einbruchsdiebstähle, zu verhindern. <u>2. Pflege und Instandhaltung</u> Unter Bezugnahme auf den vorstehenden Punkt bleibt festzuhalten, dass der Pflege und Sauberkeit, sowie der Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen eine erhebliche Bedeutung zukommt. Soweit dies nicht durch die Bewohner selbst gewährleistet werden kann,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihre allgemeinen Vorschläge werden bei zukünftigen Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans an Investoren oder Planer im Rahmen der Bauberatung und als Verweis in planungsrechtlichen Stellungnahmen weitergegeben. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>empfiehlt es sich gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Es sollten daher beispielsweise öffentliche Müllbehälter in ausreichender Anzahl vorhanden sein. Eventuelle Beschädigungen und Graffiti sollen zeitnah behoben werden, um Nachahmungseffekte zu vermeiden. In diesem Zusammenhang bietet sich die Verwendung vandalismusresistenter Materialien, sowie Anstriche mit Graffiti hemmenden Fassadenfarben an.</p> <p><u>3. Zonierung</u> Eine eindeutige Zuordnung von Flächen und Gebäudeteilen in private, halböffentliche und öffentliche Bereiche ist anzustreben. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Bepflasterung oder Begrünung geschehen.</p> <p><u>4. Beleuchtung / Bepflanzung</u> Wege, sonstige Freiflächen, sowie Tiefgaragen im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, welche Tatgelegenheiten fördern könnten. Es gilt hierbei, gerade auch außerhalb der Öffnungszeiten vorhandener Einzelhandelsbetriebe, keine Angsträume entstehen zu lassen. Dies betrifft im vorliegenden Entwurf insbesondere die Passage, sowie die Verbindungswege (Durchgänge) Frankfurter Str. / Stadthof, soweit diese erhalten bleiben. Hier bietet es sich an, durch bauliche Gestaltung entsprechende Sichtachsen entstehen zu lassen. Dies vermittelt künftigen Nutzern der Anlagen das Gefühl sich nicht in einem uneinsehbaren Bereich zu befinden. In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen weitestgehend ausgeschlossen werden (es gilt: besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>5. Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge und Fahrräder</u> Gemäß dem vorliegenden Entwurf soll die momentan vorhandene Tiefgarage erhalten bleiben. Hierbei sollte auf eine Zufahrts-/ bzw. Zugangskontrolle geachtet werden, um so eine Nutzung durch unberechtigte Personen zu verhindern. Weiterhin ist eine ausreichende Beleuchtung in allen Bereichen der Tiefgarage zu beachten. Evtl. bietet sich die Überwachung mittels Videotechnik, unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, an. Fahrraddiebstählen kann durch fest verankerte Metallbügel, an denen Fahrräder angeschlossen werden können, entgegengewirkt werden.</p> <p><u>6. Bebauung</u> Gerade in der Planungsphase von zu errichtenden Gebäuden bestehen gute Möglichkeiten das Risiko, Kriminalitätsoffer zu werden, für künftige Nutzer durch bauliche Maßnahmen zu reduzieren. Zu bedenken sind hier beispielsweise die Gestaltung der Hauseingänge, der Treppenhäuser und Aufzüge, sowie die Zugangskontrolle mittels Gegensprechanlagen mit Videoüberwachung. Es bieten sich Eingangstüren aus Klarglas mit einbruchhemmenden Eigenschaften, sowie von außen zu bestückende Briefkastenanlagen an. Auch eine entsprechende Ausgestaltung der Treppenhäuser, Flure und Kellerbereiche, sowie deren Beleuchtung sollten Beachtung finden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle informiert hierüber gerne.</p> <p><u>7. Einbruchschutz für Wohngebäude und gewerblich genutzte Objekte</u> Geprüfte einbruchhemmende Elemente, wie etwa Türen und Fenster, erschweren Einbrüche erheblich. Wird der Einbau solcher Elemente bereits in der Planungsphase einkalkuliert, so ist dies in vielen Fällen ohne erhebliche Mehrkosten möglich. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie beispielsweise Türen und Fenstern im Erdgeschoss</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach DIN EN 1627 – 1630 ab der Widerstandsklasse RC 2 empfohlen, da diese einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Bei diesen Produkten ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion, sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass evtl. auch weitere Fassadenelemente wie oben aufgeführt eingebaut werden sollten.</p> <p>Bei der Sicherung gewerblich genutzter Objekte sind ggf. weitere Aspekte zu berücksichtigen.</p> <p>Auch die Installation elektronischer Sicherungstechnik, wie etwa Überfall-/ Einbruchmeldeanlagen oder Videoüberwachung, erscheint in vielen Fällen sinnvoll. Zu den vorgenannten Punkten bietet sich eine individuelle Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle unter Einbeziehung kriminologischer Erkenntnisse an.</p> <p>8. Abschlussbemerkung Die vorliegende Stellungnahme enthält allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Soweit diese Ihren Zuständigkeitsbereich nicht tangieren, wird um entsprechende Weiterleitung an künftige Investoren oder Architekten gegeben. (...)</p>				
101 Regierungspräsidium Darmstadt	09.07.13 / 12.07.13	<p>Raumordnung und Landesplanung: „Es bestehen keine Bedenken. Der Planbereich ist als gemischte Baufläche, Bestand im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesen. Zudem liegt er im Versorgungskern / Zentralen Versorgungsbereich nach Beikarte 2 (Regionales Einzelhandelskonzept). Er ist soweit für Kerngebietsausweisung geeignet. Dies sollte in der Begründung noch ergänzt werden. Auch die Lage außerhalb der Siedlungsbeschränkung jedoch innerhalb der Tagschutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz ist zutreffend wiedergegeben.</p> <p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landespflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Punkt 5, Planungsrechtliche Situation, der Begründung wird wie folgt ergänzt: <i>„Zudem liegt er im Versorgungskern / Zentralen Versorgungsbereich nach Beikarte 2 (Regionales Einzelhandelskonzept). Er ist soweit für Kerngebietsausweisung geeignet.“</i></p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.</p> <p>Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt: <u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassung gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Punkt IV, Hinweise und Empfehlungen, der Textlichen Festsetzungen wird um den Punkt 1.5, Grundwasser, wie folgt ergänzt: <i>„Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.“</i></p> <p>Punkt 15, Wasserwirtschaftliche Belange, der Begründung wird wie folgt ergänzt: <i>„Auf Grundlage des gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familien und Gesundheit und des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 23.04.1997 zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung werden im Folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan Nr. 639 dargestellt:</i></p> <p><u>Wasserversorgung</u> <i>Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit baulich genutzt und liegt in der Innenstadt von Offenbach mit Anschlussmöglichkeiten an alle erforderlichen technischen Infrastrukturanlagen. Gleiches gilt für Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach zuständig.</i> <i>Durch die Planung ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur. Gegebenenfalls erforderliche kleinräumige Anpassungen der Leitungsnetze und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen durch Umbau-, Nachverdichtungs- oder Neubaumaßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen.</i></p>		X	
						X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p><i>Eine genaue Bedarfsermittlung ist Teil der technischen Planungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Aufstellungsverfahren wurden seitens der zuständigen Versorgungsträger und der Feuerwehr keine Bedenken vorgebracht. Seitens des Versorgungsträgers (Energieversorgung Offenbach) ist somit von einer dauerhaft ausreichenden quantitativen wie qualitativen Wasserversorgung auszugehen.</i></p> <p><i><u>Versickerung</u></i> <i>Aufgrund der Lage in der hoch verdichteten Innenstadt (Kerngebiet) und der bereits im Bestand nahezu voll versiegelten Grundflächen im Geltungsbereich sind lediglich geringe Versickerungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, wie die Begrünung von nicht überbauten und als Flächen für Stellplätze oder Andienung genutzte Grundstücksflächen, möglich. Zudem wird die Begrünung der hierfür geeigneten Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus stellt das Vorhaben mit der Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich einen nachhaltigen Beitrag zum Ressourcenschutz dar, da auf die Inanspruchnahme von für die Wasserwirtschaft bedeutsamen Freiflächen verzichtet wird.</i></p> <p><i><u>Abwasserbeseitigung</u></i> <i>Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit baulich genutzt und liegt in der Innenstadt von Offenbach mit Anschlussmöglichkeiten an alle erforderlichen technischen Infrastrukturanlagen. Entsprechende Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, zudem wird zur Reduzierung der Abwassermenge die Begrünung der hierfür geeigneten Dachflächen bestimmt. Durch die Planung ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur. Gegebenenfalls erforderliche, kleinräumige Anpassungen der Leitungsnetze und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen sind vom jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen. Eine</i></p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p><i>genaue Bedarfsermittlung ist Teil der technischen Planungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Aufstellungsverfahren wurden seitens des zuständigen Entsorgungsträgers (Eigenbetrieb Stadt Offenbach) keine Bedenken vorgetragen. Sonstige Hinweise auf fehlende Kapazitäten liegen nicht vor. Eine dauerhaft ausreichende quantitative wie qualitative Abwasserentsorgung kann daher als gesichert angesehen werden.</i></p> <p><u>Sparmaßnahmen</u> <i>Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, dass in zukünftigen Bebauungsplänen wassersparende Einrichtungen (z.B. Zisternen, Schluckbrunnen etc.) grundsätzlich vorzusehen sind. Im Sinne des Beschlusses setzt der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen eine Sammlung des Niederschlagswassers in Regenwassernutzungsanlagen und eine Nutzung als Brauchwasser wie folgt fest: Das Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.). Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche auszugehen. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.</i></p> <p><u>Hinweis</u> <i>Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Sie sind gesondert zu beantragen.“</i></p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Bodenschutz Ost</u> Das unter dem Punkt IV, Hinweise und Empfehlungen, Ziffer 1.2 genannte Dezernat ist auf Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost, zu korrigieren.</p> <p>In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst. Das Dezernat prüft im Rahmen des Bauleitplans, ob und welche Informationen über das fragliche Grundstück in der Altflächendatei enthalten ist und ob ein bodenschutzrechtliches Verfahren für das betroffene Grundstück im Dezernat geführt wird. Zu dem Planungsgebiet liegen im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen zwei Eintragungen vor. Wie in dem Vorentwurf zu dem Bebauungsplan 639 beschrieben, befinden sich in dem Planungsgebiet zwei Altstandorte. Erfahrungsgemäß ist durch die damals ansässigen Betriebe mit einer möglichen schädlichen Bodenveränderung zu rechnen. Aus diesem Grund empfehle ich Ihnen, im Rahmen von Erdbaumaßnahmen / Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden, Boden, Bodenluft und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Eine entsprechende Handlungspflicht Ihrerseits ergibt sich aus dem § 1, Abs. 5 und 6 (Ziffer 7 a-c) Baugesetzbuch. Da die geplante Nutzung und Bebauung Grundstücksflächen, bei denen der Verdacht oder Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen besteht, erheblich beeinträchtigt oder ganz ausgeschlossen sein kann, wird der Bauherrschaft deshalb empfohlen, die ihr zugänglichen Informationen über das Grundstück im Hinblick auf mögliche schädliche Bodenveränderungen auszuwerten. Sofern sich daraus neue Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen ergeben sollten, hat sie das</p>	<p>des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan, der bauliche Anlagen im Bestand überplant. Geplante Erdbaumaßnahmen oder Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden sind momentan nicht bekannt und finden wenn, auf privaten Grundstücken statt. Eine Handlungspflicht zur Untersuchung von Boden, Bodenluft oder Grundwasser wird daher nicht gesehen. Hinweise auf die beiden Altstandorte im Plangebiet wurden bereits in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht gegeben. Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Empfehlungen an die Bauherrschaft zur Auswertung von Informationen über mögliche schädliche Bodenveränderungen und zur Durchführung von Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen werden als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Punkt IV, Hinweise und Empfehlungen, Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert und ergänzt: „<i>Im Geltungsbereich sind zwei Altstandorte vorhanden. Bei Erdbaumaßnahmen oder Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die zugänglichen Informationen über das Grundstück in Hinblick auf mögliche Bodenveränderungen auszuwerten sowie Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen weitere bisher unbekannt Altablagerungen, verseuchtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Werden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost, zu informieren.</i>“</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>weitere Vorgehen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.1 abzustimmen, ggf. sind Sicherheitsvorkehrungen und weitere Untersuchungen zu veranlassen.</p> <p>Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub / Bauschutt ist gemäß dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (vom 15. Mai 2009) zu begraben, zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen sind.</p> <p><u>Kommunales Abwasser</u> Aus Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 639 wurde zur Beurteilung der Verkehrs-, Flug- und Gewerbelärmimmissionen eine schalltechnische Untersuchung der Fritz GmbH beratende Ingenieure, Bericht Nr.: 13135-VSS-1 vom 23.05.2013 beigefügt. Meine Stellungnahme bezieht sich nur auf den Verkehrslärm, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, und die gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Büroflächen, Einzelhandel.</p>	<p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Punkt IV, Hinweise und Empfehlungen, der Textlichen Festsetzungen wird um den Punkt 1.6, Schallschutz, wie folgt ergänzt: „Eine Zunahme der Verkehrsmenge im Bereich des Flurstück 156/1 (Zufahrt Platz der Deutschen Einheit) bedarf der schallgutachterlichen Untersuchung (siehe Punkt 14 der Begründung).“</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der</p>		X	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Verkehrslärm: Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass infolge der Verkehrsbelastungen durch den Straßenverkehr, für die geplante Bebauung kein schalltechnisches Konfliktpotential besteht.</p> <p>Gewerbelärm: Die maßgeblichen Immissionen durch das Planvorhaben werden durch Fahrzeugbewegungen und Andienungsvorgänge verursacht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schallschutzmaßnahmen, siehe Pkt. 7.2.4 der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen und in den späteren Baugenehmigungen der Einzelvorhaben umgesetzt werden.</p> <p>Allgemein: Sobald der o.a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. (...)</p> <p>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. (...)</p>	<p>Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Punkt IV, Hinweise und Empfehlungen, Ziffer 1.3 der Textlichen Festsetzungen weist bereits auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln hin: „Im Bombenkataster der Stadt Offenbach am Main sind für den Geltungsbereich bereits Bombenfundorte markiert. Daher sind Erdarbeiten mit einer besonderen Vorsicht und Sorgfalt diesbezüglich auszuführen. Die bauausführenden Firmen sind hierauf hinzuweisen. Gegebenenfalls ist der Bereich vor oder während der Bauarbeiten durch den zuständigen Kampfmittelräumdienst zu erkunden.“ Wir werden daher den Kampfmittelräumdienst direkt</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			beteiligen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
101 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst	14.08.13 / 14.08.13	<p>„(...) die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Punkt IV, Hinweise und Empfehlungen, Ziffer 1.3 der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert: <i>„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</i></p> <p><i>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</i></p> <p><i>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende</i></p>		X	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3 der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.“</p>	<p><i>Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass zu bescheinigen ist, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst wird daher auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hingewiesen. Außerdem wird auf die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen hingewiesen.“</i></p> <p>Punkt 13, Kampfmittel, der Begründung wird wie folgt geändert und ergänzt: <i>„(...) Eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 639 in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln in diesem Bereich muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.“</i></p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
108 TenneT TSO GmbH	20.06.13 / 25.06.13	„(...) die Überprüfung der uns zugesandten Anlagen ergab, dass im Bereich „Platz der Deutschen Einheit / Stadthof / Frankfurter Straße“ des Bebauungsplanes der Stadt Offenbach am Main keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau bekannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die von uns vorgelegte Bauleitplanung nicht berührt.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da potentielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Eine Mitteilung über die Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt daher nicht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 002 Amt für Bodenmanagement
- 004 Ausländerbeirat
- 009 DB Services Immobilien GmbH
- 011 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 018 E.ON Netz GmbH
- 019 Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main
- 032 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- 033 Hessen Mobil
- 035 Hessen Archäologie
- 037 Hessischer Rundfunk
- 038 Hessisches Baumanagement
- 048 Kreisausschuss des Kreises Offenbach
- 081 Stadtgesundheitsamt
- 083 MainArbeit, Kommunales Jobcenter
- 085 Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Integration
- 096 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- 102 Regionalverband FrankfurtRheinMain
- 103 Rhein-Main Verkehrsverbund
- 110 Vodafone D2 GmbH
- 111 Wasser- und Schifffahrtsamt
- 112 Wehrbereichsverwaltung West
- 113 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
B001 Frau Dorothea Höfer	15.07.13 / 15.07.13	<p>Anzupflanzende Bäume an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze: Ist eine Anfahrt zum Innenhof Apotheke und Tiefgarage (10 Stellplätze) gewährleistet? Durchfahrt befindet sich auf dem Flurstück 152/5.</p> <p>Da in den Liegenschaften Frankfurter Straße 35 und Stadthof 1 sieben Arztpraxen ansässig sind, wäre ein Parkplatz (Behinderte) sehr nützlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gemäß Eintrag in der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden im Rahmen der Neugestaltung des Stadthofs neu geschaffen. Die genauen Standorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Vorhandene Zufahrten – wie die zum Flurstück 152/5 – werden dabei ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Der Nachweis von Stellplätzen erfolgt nicht auf Ebene der Bauleitplanung sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Grundsätzlich soll der Stadthof zukünftig - soweit möglich - von motorisiertem Individualverkehr frei gehalten werden und insbesondere kein zusätzlicher Verkehr, beispielsweise durch die Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen Raum, in der Fußgängerzone erzeugt werden. Um die innerstädtische Fußgängerzone sind ausreichend Behindertenstellplätze angelegt. In unmittelbarer Nähe zu den Liegenschaften Frankfurter Straße 35 und Stadthof 1 befinden sich insgesamt vier Stellplätze entlang der Berliner Straße sowie sechs Stellplätze in der Kaiserstraße. Zudem dürfen Taxen gemäß ordnungsrechtlicher Sondergenehmigung gehbehinderte Personen außerhalb des Lieferverkehrs in die Fußgängerzone befördern.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			