

Anlage 3

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Bebauungsplan Nr. 628 A

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 628 „Spessartring / Rheinstraße“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Stand: 09.09.2013

Hinweis:

Die eingegangenen Stellungnahmen sind teilweise gekürzt wiedergegeben.

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 048 Kreis Offenbach
- 053 Stadt Dreieich
- 054 Stadt Heusenstamm
- 057 Stadt Neu-Isenburg
- 058 Stadt Obertshausen
- 059 Stadt Frankfurt am Main

Ohne Rückmeldung:

- 055 Stadt Maintal
- 056 Stadt Mühlheim

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
014 Deutsche Telekom AG	25.07.2013	<p>Vom o. a. Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK- Anlagen) der Deutschen Telekom AG (s. Anl.). Diese müssen in Teilbereichen umgelegt/ abgebaut werden.</p> <p>Im südöstlichen Teil des Plangebiets, im überbaubaren Bereich befindet sich noch ein Telekom Netzabschluss (85AO 1 0), welcher aktuell unbeschaltet ist.</p> <p>Der Grundstückseigentümer/Bauherr möchte sich bitte mit uns in Verbindung setzen, damit hier die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden kann.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der Neubaufäche ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.</p> <p>Da die Telekom sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen orientiert, sind umfangreiche Betrachtungen erforderlich. Investitionen werden insgesamt nach den Bedürfnissen des Kunden und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.</p> <p>Dabei werden selbstverständlich die gesetzlichen Verpflichtungen auch weiterhin beachtet.</p> <p>Um Ihnen, bzw. dem Investor/ Bauherrn die Kontaktaufnahme und uns die Planung zu erleichtern senden wir Ihnen hiermit die Kontaktdaten zu.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Der bauliche Umgang mit vorhandenen Kommunikationsleitungen wird im Rahmen des konkreten Bauvorhabens geregelt.</p>			
019 Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M.	17.07.2013	<p>Folgender Hinweis: Pkt. 9.2 Niederschlagswasserversickerung U.E. ist eine Versickerung nicht möglich, da der Grundwasserspiegel "nahe" der Geländeoberfläche steht. Liegt ein Bodengutachten vor, sollte dies noch einmal überprüft werden.</p> <p>Pkt. 12 Regenwassersammelanlagen Hier wird beschrieben, dass der Überlauf der Regenwassersammelanlagen (Teich, Zisterne o.ä.) auf dem Grundstück zu versickern ist, unser Kenntnisstand ist, dass der Überlauf, mit einer definierten Wassermenge, in den Hainbach eingeleitet werden soll.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Eine Versickerung ist in eng begrenzten Teilbereichen des Flurstückes 431 in Flur 20 möglich. Siehe hierzu und zu den Straßenflächen-Niederschlagswasserversickerungen auf den Flurstücken 225/5, 225/6 und 173/1 in Flur 19:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauliches und entwässerungstechnisches Konzept öffentliche Erschließungsanlagen von Verkehrsplanung Köhler & Taubmann (VKT), Frankfurt, vom 11.07.2012, (u.a.) Punkt 5.1, hier u.a. S. 9 vorletzter Absatz • Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten, 1. Bericht` von Dr. Hug Geoconsult, Oberursel, vom 16.08.2010, Kapitel 10 (S. 46-49) • Ergänzende Baugrunduntersuchung, Geo- und Abfalltechnisches Gutachten` von Dr. Hug Geoconsult, Oberursel, vom 26.05.2011, Kapitel 9 sowie Anlage 6 und Bodenmechanische Ergänzungsuntersuchungen zum 3. Bericht vom 09.06.2011 (Dr.Hug) 			

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
028 Fraport AG	05.08.2013	<p>Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernis-freiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich jedoch 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 Nacht-Schutzzone und 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.</p> <p>Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p>	<p>Bezüglich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wurde nach Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB (Bauvorbescheid Nr. 00345-11 vom 8.6.2011) erteilt.</p> <p>Zu Punkt 9.2 wurde in Aussicht gestellt, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser der nicht bebauten Teilflächen des privaten Grundstücks in Form eines Zisternenüberlaufs in den Hainbach möglich ist.</p> <p>Zu Punkt 12 wurde in Aussicht gestellt, dass eine Einleitung des von den baulichen Anlagen abfließenden Niederschlagswassers der Dachflächen in Form eines Zisternenüberlaufs in den Hainbach möglich ist.</p> <p>Auflagen vom ESO und von der Unteren Wasserbehörde sind hier ergänzend zu beachten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 4 „Übergeordnete Planungen“ entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt.</p>			
030 Gas-Union GmbH	22.07.2013	<p>Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der Gas-Union GmbH von dem Bebauungsplan nicht betroffen sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen den</p>	<p>Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht der Ausweisung des Plangebiets im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRhein Main als Gewerbliche Baufläche (Planung). Die Festsetzung einer Wohnbaufläche ist nicht geplant.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
075 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz II/33	22.08.2013	<p>Bebauungsplan gemäß eingereichter Planunterlagen.</p> <p>Für die angezeigten externen Kompensationsflächen trifft das nicht ganz zu. Die externe Kompensationsfläche „Kuhmühltal“ in der Gemarkung Offenbach-Rumpenheim, Flur 14, Flurstück 18 liegt in unmittelbarer Nähe zur o.g. Gashochdruckleitung. Hier verläuft am Rand des Weges (Parzelle 245) auf dem Flurstück 32/2 die Gashochdruckleitung Nr. 9521 ON 150 MOP 67,5 Offenbach I/ NAP Offenbach III der Gas-Union GmbH. Der dinglich gesicherte Schutzstreifen der Leitung beträgt 5,0 m (2,50 m beidseits der Rohrachse).</p> <p>Die Lage der Leitung entnehmen Sie nachrichtlich den beigefügten Plänen. Sollten sich die Ausgleichsmaßnahmen über das genannte Grundstück hinaus erstrecken, so ist die Maßnahme nochmals bei uns anzuzeigen.</p> <p>Die Auflagen und Hinweise der als Anlage beigefügten „Anweisung zum Schutz von Gasfernleitungen“ und die des Merkblattes „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Gas-Union GmbH sind bei der weiteren Planung einzuhalten.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Zeichnerische und Textliche Festsetzungen: Wir regen an, dass die Teilflächen am westlichen Rand des B-Plan-Gebietes, die sich im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Offenbach am Main“ befinden, zeichnerisch als solche dargestellt werden. Nachrichtlich ist aufzunehmen, dass bei baulichen/gestalterischen Vorhaben im Schutzgebiet die Bestimmungen der geltenden Landschaftsschutzverordnung grundsätzlich zu beachten sind. Abstimmungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.</p> <p>Begründung: Mit Verordnung vom 18.01.2013 über das Landschaftsschutzgebiet "Stadt Offenbach am Main" (StAnz. 7/2013 S. 315) liegen Teilflächen der Flurstücke 435/ 1, 453/2 und 416/2 in deren Geltungsbereich. Diese vom B-Plan lediglich als öffentliche Grünfläche dargestellten Flächen haben eine übergeordnete gesamtstädtische Funktion u.a. für den Biotopverbund und die landschaftsgebundene Erholung. Dies ergibt sich aus § 2 Schutzzweck der LSG-Verordnung.</p>	<p>Die Lage der Gashochdruckleitung ist bei der Herstellung der externen Ausgleichsfläche „Kuhmühltal“ zu berücksichtigen.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 628 führt zu keiner veränderten Sachlage hinsichtlich der bestehenden Gashochdruckleitung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Es erfolgt die Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebiets gem. PlanzV durch Eintrag in den zeichnerischen Teil. Die Textfestsetzungen werden durch Kapitel D „Nachrichtliche Übernahmen“ ergänzt, hierin wird auf das Landschaftsschutzgebiet hingewiesen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um das Kapitel 6 „Schutzausweisungen“ entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>	X	X	X

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Schutzgebiets - auch baugenehmigungsfreie Vorhaben - sind unter Berücksichtigung der landschaftsschutz-rechtlichen Bestimmungen durchzuführen. Die Darstellung des Schutzgebiets ist deshalb für das Planungsverständnis sowie für die Behandlung der zukünftigen Bauvorhaben notwendig und stellt eine wichtige Information dar.</p> <p>Textliche Festsetzungen: Die in unserer Stellungnahme zum B-Plan 628 vorgebrachten erheblichen Bedenken gegen die unter Punkt 3 der Textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Baugrenze entlang Spessartring und Rheinstraße bestehen weiterhin und werden deshalb wieder aufgegriffen.</p> <p>Begründung: Bei Unterschreitung der Baugrenze um 3 m am Spessartring und der damit verbundenen Verschmälerung der Pflanzfläche 1 auf maximal 10 m wird zum einen der Abstand zum dem vorhanden Straßenbaumbestand verringert. Es ist zu befürchten, dass durch Inanspruchnahme des Wurzelbereichs bzw. durch indirekte Einwirkungen wie Grundwasserabsenkung usw. während und durch die Baumaßnahme eine Schädigung der Straßenbäume erfolgt, die- evtl. erst langfristig -die Vitalität und Standsicherheit der Bäume beeinträchtigt. Zum anderen ist damit die vorgesehene Begrünung mit 1 Laubbaum l. Ordnung je 12 lfd. Meter aufgrund des Platzbedarfs der Großbäume nur eingeschränkt durchführbar. Insbesondere ist hierbei auch die Konkurrenzsituation im Kronen- und Wurzelvolumen mit den Straßenbäumen zu berücksichtigen. Bei Unterschreitung der Baugrenze entlang der Rheinstraße und dem geplanten neuen Anbindungsstück an den Spessartring um 3 Meter würde eine Verringerung des Abstands zwischen Bebauung und Straße dazu führen, dass die langfristige Erhaltung der anzulegenden großkronigen Baumreihe mit entsprechend großem Wurzelvolumen nicht gewährleistet ist. Eine solche optisch wirksame Eingrünung der Bebauung ist am Übergang vom Siedlungsrand zum Landschaftsraum Buchhügel jedoch unverzichtbar, insbesondere um den Erholungswert dieses wichtigen Naherholungsraumes nicht zu mindern.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz hat während des Beteiligungsverfahrens zum B-Plan 628 eine inhaltlich ähnliche Stellungnahme abgegeben. Der Anregung wurde im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens teilweise entsprochen, indem die Überschreitungen von 5,0 m auf 3,0 m reduziert wurden. Einem gänzlichen Verzicht auf die Überschreitungsmöglichkeiten kann jedoch nicht gefolgt werden. Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind notwendig, um einen möglichst flexiblen Rahmen für die Errichtung des Polizeipräsidiums zu schaffen, da der architektonische Entwurf noch nicht vorliegt. Der Anregung auf einen vollständigen Verzicht von Überschreitungsmöglichkeiten kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p><u>Überschreitungen entlang des Spessartringes</u> Entlang des Spessartringes kann danach der 13 m große Abstand von der Grundstücksgrenze bei bis zu 50 % der Gebäudelänge auf max. 10 m reduziert werden. Somit ist ein ausreichender Abstand zu der straßenbegleitenden Baumreihe von mindestens 10 m gewährleistet. Weitergehende Regelungen zum Baumschutz für Bäume ab einem festgelegten Stammumfang trifft die Grünschutzsatzung. Weiterhin lässt sich der Baumschutz bei Eingriffen in den Naturhaushalt durch Baumaßnahmen durch die Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG (Eingriffsregelung) erreichen. Aus dem § 19 des BNatSchG ergibt sich bei Baumaßnahmen auch das verbindliche Gebot der Vermeidung und Minimierung. Bei Baumaßnahmen ist diesem Gebot der Vermeidung Rechnung getragen, wenn mindestens die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ eingehalten wird und die Bäume einen Zeitraum von mindestens drei Vegetationsperioden nach Beendigung der Maßnahme keine Schädigungen aufweisen.</p>			

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Aus den genannten Gründen regen wir erneut an, auf die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen zu verzichten.</p> <p>Textliche Festsetzungen: Weiterhin regen wir an, die unter Punkt 9.1 Oberflächengestaltung vorgesehene Gestaltung von Stellplätzen als wasserdurchlässige und begrünte Flächen herzustellen.</p> <p>Begründung: Begrünte Stellplatzflächen, z. B. als Rasenfugenpflaster, sind geeignet, das Kleinklima zu verbessern sowie zum Artenschutz beizutragen.</p> <p>Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB): Unter Punkt 8. Natur und Landschaft ist zu korrigieren: Die Auswirkungen ... werden ab Kapitel 12. dargelegt.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Da die Ausführungen zum Grundwasserschutz innerhalb des Bebauungsplans 628 A keine Änderungen erfahren haben, halten wir an unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan 628 fest.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Immissionsschutzbelange sind von der Änderung des B-Plans nicht betroffen, die textlichen Festsetzungen sind ausreichend.</p> <p><u>Klimaschutz und Energie</u> Neubauvorhaben haben grundsätzlich zusätzliche Treibhausgasemissionen zur Folge. Um diese zusätzlichen Emissionen auf ein Minimum zu beschränken und somit die Umweltbelange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, ist der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien sowie Techniken zur Steigerung der Energieeffizienz verbindlich vorzusehen.</p>	<p><u>Überschreitungen entlang der Rheinstraße</u> Entlang der Rheinstraße ist eine Überschreitung der Baugrenze von nunmehr 3,0 m nur zulässig, wenn dort maximal II Vollgeschosse errichtet werden. Der Abstand zwischen der Rheinstraße und dem geplanten Gebäude wird trotz der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen noch 7 m betragen. Diese Fläche ist ausreichend, um die geplanten Anpflanzung zu ermöglichen. Die geplanten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern können, wenn sie ausgewachsen sind, die zweigeschossige Bebauung ausreichend eingrünen und ihre Funktion als Ortsrandgestaltung erfüllen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Eine zusätzliche Begrünung der Stellplätze wird nicht vorgegeben. Diese ist jedoch aufgrund der Festsetzung jedoch auch nicht ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Von der Unteren Wasserbehörde wurde im Rahmen der Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 628 keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Die angesprochenen Themen wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Offenbach und dem Land (beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 04.12.2008) geregelt.</p>			X

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
080 Jugendamt II/51.0 Jugendhilfeplanung	22.07.2013	<p>Wir stimmen der textlichen Festsetzung zu „Baulichen Vorkehrungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)“ unter Nr. 7 zu. Die Landesregierung strebt im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie eine CO² neutrale Landesverwaltung an. Um das Erreichen dieser Zielvorgabe sicherzustellen, muss das Bauvorhaben mindestens dem Passivhaus-Standard entsprechen.</p> <p><u>Bodenschutz / Altlasten</u> Die im B-Plan zu berücksichtigende Belange des Bodenschutzes/ Altlasten sind in den textlichen Festsetzungen umfassend dargestellt.</p> <p><u>Fluglärm</u> Die Änderungen im B-Plan 628 A gegenüber dem B-Plan 628 sind insoweit nicht relevant, als keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind. Der Abgrenzungsbereich liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone sowie der Tag-Schutzzone II, was aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet allerdings nicht zu Zielkonflikten führt. In Änderung der Begründung zum B-Plan 628 ist darauf hinzuweisen, dass die Formulierung „... das noch nicht planfestgestellt wurde ...“ insofern nicht mehr zutreffend ist, als der PFB vom 18.12.2007 inzwischen rechtskräftig geworden ist Als Träger der öffentlichen Jugendhilfe obliegt uns u.a. die Planung und Bereitstellung eines bedarfsdeckenden Angebots an Kinderbetreuungsplätzen. Für den KITA-Planungsbezirk 'Süden', der die Statistischen Bezirke 22, 31 und 32 umfasst, werden aktuell, unter Zugrundelegung der von der Offenbacher Stadtverordneten-versammlung beschlossenen Bedarfsdefinitionen (2011-16/DS-I(A)0322) für Krippe-Kindergarten- und Hartplätze, insgesamt noch 210 zusätzliche KITA-Plätze benötigt, davon 92 Krippenplätze, 41 Kindergartenplätze und 77 Hortplätze. Dem Testentwurf u. Schnitt (Anlage 2 - 2013-04-24) für das PPSOH ist zu entnehmen, dass am südöstlichen Rand des Grundstückes ein KIGA-Standort vorgesehen ist. Aufgrund des zuvor bezifferten Bedarfs an zusätzlichen Plätzen für Kindertagesbetreuung im Planungsbezirk Süden (210 Plätze) empfehlen wir die Kapazität des geplanten Betriebskindergartens so zu bemessen, dass auch diese 'externe' Platznachfrage mit abgedeckt werden kann.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kapitel 4 „Übergeordnete Planungen“ entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Der Testentwurf für den Neubau des Polizeipräsidium Südosthessen ist für eine Einschätzung der Kapazität der geplanten Kindertagesstätte nur bedingt geeignet. Es wird empfohlen, im Rahmen der konkreten Planung Abstimmungen mit den zuständigen Ämtern der Stadt Offenbach durchzuführen. Die Bereitstellung von Betreuungsplätzen steht in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 628.</p>			X

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
101 Regierungspräsidium Darmstadt	20.08.2013	<p>Die regionalplanerischen Aussagen sind soweit zutreffend wiedergegeben. Daher bestehen aus dieser Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings muss noch ergänzt werden, dass der Planbereich auch in der Nacht-Schutzzone gemäß FluLärmG liegt. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 gilt das Bauverbot für Wohnungen nicht für Betriebsleiterwohnungen etc. Somit dürften die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen möglich sein. In der Begründung ist darauf noch näher einzugehen.</p> <p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Stadt Offenbach.</p> <p>Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><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. 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 Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p> <p><u>Bodenschutz Ost</u> <u>Allgemeine Hinweise</u> Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären, sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kapitel 4 „Übergeordnete Planungen“ entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Belange sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 628 dargelegt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der in der Stellungnahme erwähnte Erlass wird beachtet. Nach Einschätzung des städtischen Fachamtes besteht kein vordringlicher Untersuchungsbedarf, da auch dort keine erheblichen Bodenverunreinigungen im Plangebiet und an der betreffenden Stelle vermutet werden. Konkrete Erkenntnisse und Bewertungen sind jedoch im Rahmen ohnehin notwendiger Boden- bzw. Baugrunduntersuchungen spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten. Die Altablagerung ist außerdem in der Planzeichnung gekennzeichnet und sie ist in den textlichen Festsetzungen in Kapitel E „Hinweise und Empfehlungen“ als Nr. 15 „Altlasten“ aufgeführt.</p>			X

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Bodenschutzgesetzes (HAItBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p><u>Besondere Hinweise</u> Gemäß der hessischen Altflächendatei sowie laut Aktenlage befindet sich auf dem Flur 20, Flurst. 3/1 eine Altablagerung (Rechtswert: 3484030; Hochwert: 5550370). Die vermutete Ausdehnung der Altablagerung beträgt ca. 500 m². Diese besteht vermutlich vorwiegend aus Bodenaushub und Straßenkehricht. Konkrete Erkenntnisse oder eine Bewertung liegen mir nicht vor. Über evtl. weitere vorhandene altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen liegen mir keine Erkenntnisse vor.</p> <p>Wegen der Gefahr von Schadstoffauswaschungen in das Grundwasser darf eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht durch schadstoffbelastete Auffüllungen hindurch oder im Bereich der vorhandenen Altablagerung erfolgen. Diesbezüglich sind vorgesehene Versickerungsbereiche vorab zu untersuchen. Ggf. ist in diesen Bereichen ein Austausch mit unbelastetem Boden vorzunehmen.</p> <p><u>Kommunales Abwasser</u> Meine letzte Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, ist weiterhin gültig: <i>Nach der vorliegenden Planung soll das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. In Anbetracht der Größe der versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone wegen der großen Wassermenge nicht möglich ist. Entsprechende Untersuchungen hierzu sind rechtzeitig vorzunehmen. Die Versickerung über technische Einrichtungen z.B. Rigolen, Schluckbrunnen etc. bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis meines Hauses.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Versickerung ist in eng begrenzten Teilbereichen des Flurstückes 431 in Flur 20 möglich. Siehe hierzu und zu den Straßenflächen-Niederschlagswasserversickerungen auf den Flurstücken 225/5, 225/6 und 173/1 in Flur 19:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauliches und entwässerungstechnisches Konzept öffentliche Erschließungsanlagen` von Verkehrsplanung Köhler & Taubmann (VKT), Frankfurt, vom 11.07.2012, (u.a.) Punkt 5.1, hier u.a. S. 9 vorletzter Absatz • Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten, 1. Bericht` von Dr. Hug Geoconsult, Oberursel, vom 16.08.2010, Kapitel 10 (S. 46-49) • Ergänzende Baugrunduntersuchung, Geo- und Abfalltechnisches Gutachten` von Dr. Hug Geoconsult, Oberursel, vom 26.05.2011, Kapitel 9 sowie Anlage 6 und Bodenmechanische Ergänzungsuntersuchungen zum 3. Bericht vom 09.06.2011 (Dr.Hug) 			

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

		<p><u>Immissionsschutz</u> Im Rahmen des Neubaus des Polizeipräsidiums Südosthessen wurden die Auswirkungen des Gebäudekomplexes auf die nächtlichen Kaltluftabflüsse von dem Areal "Am Buchhügel" untersucht, da das Areal vom DWD als relevant für die Belüftung der Stadt Offenbach eingestuft wurde. Für einen vorhergehenden Planungsstand wurde eine detaillierte Betrachtung der Kaltluftabflüsse durchgeführt (s. Gutachten, TÜV Süd Projekt-Nr.: 1060393 vom 03.03.2008). Im Zuge von Planungsänderungen hat sich eine größere Gebäudehöhe ergeben, sodass diese Gebäudeerhöhung erneut untersucht werden musste. Aus den Ergebnissen des Gutachtens, TÜV Süd Projekt-Nr.: 1989744 vom 29.04.2008, und den Erkenntnissen aus den vorhergehenden Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass die Belüftung der Stadt Offenbach durch den Neubau des Polizeipräsidiums Südosthessen mit einer Gebäudehöhe von 22 m ü. G. am Spessartring nicht negativ beeinträchtigt wird.</p> <p><u>Allgemein</u> 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>Bezüglich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wurde nach Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB (Bauvorbescheid Nr. 00345-11 vom 8.6.2011) erteilt. Zu Punkt 9.2 wurde in Aussicht gestellt, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser der nicht bebauten Teilflächen des privaten Grundstücks in Form eines Zisternenüberlaufs in den Hainbach möglich ist. Zu Punkt 12 wurde in Aussicht gestellt, dass eine Einleitung des von den baulichen Anlagen abfließenden Niederschlagswassers der Dachflächen in Form eines Zisternenüberlaufs in den Hainbach möglich ist. Auflagen vom ESO und von der Unteren Wasserbehörde sind hier ergänzend zu beachten. Evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse werden rechtzeitig beantragt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Planfassung zugesandt.</p>			
--	--	---	--	--	--	--

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Bergaufsicht:</u> Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.</p> <p>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. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 001 Amprion GmbH
- 002 Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Abteilung Flurordnung
- 009 DB Services Immobilien GmbH
- 011 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 018 E.ON – Netz GmbH
- 022 Energieversorgung Offenbach AG
- 032 Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main
- 033 Hessen Mobil
- 034 Hessen Forst
- 035 hessenARCHÄOLOGIE
- 037 Hessischer Rundfunk
- 038 Hessisches Baumanagement
- 039 Hessisches Immobilienmanagement

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

- 040 Hessisches Landeskriminalamt
- 041 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss, Fachbereich Ländlicher Raum
- 043 IHK Offenbach
- 049 Kreishandwerkerschaft Offenbach
- 050 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 052 Landessportbund Hessen e.V.
- 061 Referat Frauenbüro I/18
- 096 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- 100 Polizeipräsidium Südhessen
- 102 Regionalverband FrankfurtRheinMain
- 103 RMV
- 108 TenneT TSO GmbH
- 112 Wehrverwaltung IV
- 113 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach

Ohne Rückmeldung:

- 003 Arbeitsamt Offenbach
- 004 Ausländerbeirat
- 006 Botanische Vereinigung
- 007 Bund für Umwelt und Naturschutz
- 008 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 010 Deutsche Bahn
- 012 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- 013 Deutsche Post real estate germany GmbH
- 015 Deutscher Wetterdienst
- 016 Deutsches Rotes Kreuz
- 020 Einzelhandelsverband für Stadt und Kreis Offenbach
- 021 Eisenbahn Bundesamt
- 026 Evangelischer Kirchengemeindeverband
- 027 Finanzamt Offenbach – Stadt

Behörden / TÖB	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

- 036 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 042 IHK Frankfurt
- 044 Jüdische Gemeinde Offenbach
- 045 Katholische Kirchen
- 050 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 051 Landesjagdverband Hessen e.V.
- 060 Sozialamt III / 50 Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen
- 062 Rechtsamt 30
- 063 Feuerwehr III/37
- 069 Vermessungsamt I/62
- 070 Bauaufsichtsamt I/63
- 071 Bauaufsichtsamt I/63 – Untere Denkmalschutzbehörde
- 072 Wirtschaftsförderung und Liegensch. I/80
- 073 Dezernat II
- 078 Sozialamt III/50
- 082 Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
- 086 Dezernat III
- 087 Ordnungsamt III/32
- 090 AG Flughafen II/69
- 092 Amt für Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement Abt. Beiträge
- 093 NABU Naturschutzbund Deutschland
- 094 Nahverkehr in Offenbach GmbH
- 098 Oberfinanzdirektion Frankfurt
- 099 OVB
- 104 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V.
- 105 Staatliche Technische Überwachung Überwachung Hessen
- 107 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 109 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 110 Vodafone D2 GmbH