

Bebauungsplan Nr. 640

„Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße /
Merianstraße / Bert-Brecht-Straße“

**Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Behörden,
der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie der
Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4
Abs. 2 BauGB**

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 053 Stadt Dreieich
- 054 Stadt Heusenstamm
- 056 Stadt Mühlheim am Main
- 057 Stadt Neu- Isenburg
- 058 Stadt Obertshausen
- 059 Stadt Frankfurt am Main

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
101 Regierungspräsidium Darmstadt	11.03.2014 /17.03.2014	<p>Raumordnung und Landesplanung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken mehr.</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.</p> <p>Arbeitsschutz und Umwelt Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung: Meine Stellungnahme vom 2. Dezember 2013 bleibt unverändert bestehen. Änderungen haben sich aufgrund der erneuten Vorlage nicht ergeben.</p> <p>Bergaufsicht Mit Schreiben vom 2. Dezember 2013 hat die Bergaufsicht zum o.g. Vorhaben Stellung genommen. Da der räumliche Geltungsbereich nicht geändert wurde und sich seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt diese Stellungnahme weiterhin.</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wurde nicht erneut beteiligt.</p> <p><i>Stellungnahme vom 02.12.2013:</i> <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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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> Allgemeine Hinweise: 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 Bodenschutzgesetzes (HAlt-BodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Besondere Hinweise: Im Plangebiet befinden sich mehrere altlastenrelevante Altstandorte. Hier befand sich z. B. ein ehem. Stearinwerk (Hammonia Stearinwerke, Vollmarsche Stearinwerke), dem weitere</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>umweltrelevante Nutzungen folgten. Ein Teil des Planbereichs, Sprendlinger Landstraße 178 (ehem. Fa. Danfoss), wurde erfolgreich durch Bodenluftabsaugung und Bodenaushub saniert. Das Grundstück Sprendlinger Landstraße 180 wurde orientierend, jedoch nicht vollständig untersucht. Aus den vorliegenden Einzelbefunden lässt sich kein Sanierungsbedarf ableiten. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse reichen für eine Aussage über einen evtl. Sanierungsbedarf nicht aus. Zum Grundstück Sprendlinger Landstraße 164 liegt lediglich der Hinweis aus der Hessischen Altflächendatei FIS-AG auf eine ehem. Bauunternehmung vor.</p> <p>Eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung der bislang vorliegenden Erkenntnisse zum Bodenschutz (historische Recherche) liefert der gutachtliche Bericht des Büros für Hydro- und Umweltgeologie Heberer & Schleicher vom 23.10.2013, der dem Vorentwurf zum Bebauungsplan beiliegt und in Kapitel 6 des Umweltberichts enthalten ist.</p> <p>Bei der Einrichtung von durchwurzelbaren Bodenschichten im Bereich von Anpflanzungen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.</p> <p><u>Kommunales Abwasser:</u> Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, da im Plangebiet selbst und unmittelbar angrenzend sich Wohnbebauung befindet. Das</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Plangebiet, welches als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wird, setzt sich aus 3 Plangebietsteilen GE 1, GE 2 und GE 3 zusammen. Die Schalltechnische Untersuchung durch das Schalltechnische Büro, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, vom 7. Juli 2013, Bericht Nr.: 13-2440/1, lag den Unterlagen bei. Im Teil 1 der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms und im Teil 2 die Geräuschkontingentierungen nach DIN 45691 auf das Plangebiet untersucht. Die aufgrund der Untersuchung resultierenden Lärmschutzmaßnahmen sind bereits in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen worden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, in den textlichen Festsetzungen auf die o. g. Schalltechnische Untersuchung als Bestandteil des Bebauungsplanes hinzuweisen. Zugleich soll diese Untersuchung den späteren Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegt werden, da darin die genauen Angaben zur Schallreduzierung durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorgeschlagen sind.</p>	<p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Die Schalltechnische Untersuchung kann in späteren Baugenehmigungsverfahren bei Bedarf eingesehen und zugrunde gelegt werden.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 001 Amprion GmbH
- 002 Amt für Bodenmanagement, Abt. Flurordnung
- 009 DB Services Immobilien GmbH
- 018 EON Netz GmbH
- 019 Eigenbetrieb Stadt Offenbach, ESO
- 028 Fraport AG
- 030 Gas Union GmbH
- 032 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- 033 Hessen Mobil
- 034 HESSEN- Forst
- 035 hessenARCHÄOLOGIE
- 038 Hessisches Baumanagement

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

- 041 Hochtaunuskreis, Fachbereich Ländlicher Raum
- 042 Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main
- 048 Kreisausschuss des Kreises Offenbach
- 049 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 094 Nahverkehr in Offenbach NiO
- 096 Netzdienste Rhein-Main GmbH
- 100 Polizeipräsidium Offenbach am Main
- 102 Regionalverband FrankfurtRheinMain
- 103 Rhein-Main Verkehrsverbund RMV
- 108 TenneT TSO GmbH
- 109 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 111 Wasser- und Schiffsamt Aschaffenburg
- 113 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
075 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz (II/33)	19.03.2014	<p>Untere Naturschutzbehörde Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden in den vorliegenden Unterlagen ausreichend berücksichtigt, und zwar durch die Festsetzung der Grünflächen und Einzelbäume im zeichnerischen Teil, durch die Punkte 9 (Grünflächen), 10 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und 13 (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) in Kapitell des schriftlichen Teils, sowie durch den Hinweis auf die Grünschutzsatzung in Kapitel IV.</p> <p>Untere Wasserbehörde Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Immissionsschutz / Klimaschutz und Energie Immissionsschutz: Sowohl baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 als auch die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden in den textlichen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt. Wir schlagen aus Gründen der Nachvollziehbarkeit für spätere Baugenehmigungsverfahren jedoch vor, in die textlichen Festsetzungen einen Verweis auf die beiden schalltechnischen Untersuchungen der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (Bericht Nr. 13-2440/1 vom 07.07.2013 und Nr. 13-2440/2 vom 08.07.2013) aufzunehmen.</p> <p>Klimaschutz und Energie: Wie in der textlichen Festsetzung unter Kapitel IV Punkt 6 festgelegt, empfehlen wir den Einsatz von erneuerbaren Energien. Bei Neubauten wird als energetische Zielgröße der Passivhausstandard empfohlen, staatliche Förderung ist möglich. Außerdem wird im Zusammenhang mit Bauvorhaben generell empfohlen, eine Energie-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Die Schalltechnische Untersuchung kann im späteren Baugenehmigungsverfahren bei Bedarf eingesehen und zugrunde gelegt werden.</p> <p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Auf möglichst energetische Errichtung von Anlagen und die Möglichkeit einer Energieberatung wird in der Bauberatung zu Einzelvorhaben hingewiesen.</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>beratung wahrzunehmen. Eine kostenlose Energieberatung erhalten Sie beim Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz (069/8065-4260 oder umweltamt@offenbach.de).</p> <p>Bodenschutz / Altlasten: Die Belange des Bodenschutzes / Altlasten werden in den textlichen Festsetzungen und im Umweltbericht des B-Planentwurfs detailliert ausgeführt. Grundlage für die Gesamtbeurteilung ist eine abschließende historische Betrachtung und Beprobung des B-Plan-Gebiets. Somit liegt eine ausreichende Beurteilungsgrundlage vor. Parallel wurde die Gefahr des Vorkommens von Kampfmitteln überprüft und das entsprechende Vorgehen ausgeführt.</p> <p>Fluglärm Der Abgrenzungsbereich des B-Planes liegt gemäß § 4 Abs. 1 Satz i Fluglärmschutzgesetz i.V.m. der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) im Bereich der Nachtschutzzone und der Tagschutzzone II. Auch fällt es in den Siedlungsbeschränkungsbereich nach dem gültigen Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 311). Dies wird auch im schalltechnischen Gutachten korrekt dargestellt und auf die Regelungen verwiesen.</p> <p>Beabsichtigt ist die Sicherung eines Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes (welches im Bestand weiterhin Wohnbebauung beinhaltet). Hinsichtlich dieses Entwicklungsziele ist darauf hinzuweisen, dass der vorhandene starke Fluglärm solche</p>				

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Nutzungen nicht ausschließt, aber zumindest Dienstleistungsunternehmen qualitativ negativ beeinflusst.				

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 081 Stadtgesundheitsamt II/53
- 088 Stadtschulamt III/40

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Es wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.