

## **Bebauungsplan Nr. 610**

„Strahlenbergerstraße West“

**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**

ENTWURF

Stand: 30.06.2014

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
059 Magistrat der Stadt Frankfurt am Main	28.02.2014	<p><b>1. Hinweise des Stadtplanungsamtes</b> Die vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwürfe Nr.610 und Nr.614A leiten sich in weiten Teilen aus der gemeinsam erarbeiteten „Fortschreibung Rahmenplan Kaiserlei“ ab. Leider sind uns noch einige Aspekte aufgefallen, für die wir uns eine Berücksichtigung in Ihrer Planung wünschen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs Nr. 610 heißt es, dass in den Plangebietsteilen MK 3 und MK 5 entlang der Strahlenbergerstraße „... nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen allgemein zulässig“ sind. Wünschenswert ist aus unserer Sicht ein Zusatz, der das zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, begrenzt.</p> <p>Die Stadt Frankfurt möchte sich weiterhin die Option zur Ansiedlung einer Multifunktionshalle am Standort Kaiserlei offen halten. Aufgrund der aktuellen zeichnerischen Darstellung, insbesondere der Baugrenzen und der festgesetzten privaten Grünfläche, können wir uns die Umsetzung der Multifunktionshalle sowie der Parkhausplanung in diesem Bereich kaum vorstellen. Daher würden wir uns freuen, wenn der Bebauungsplan Nr. 610 zukünftig zumindest die Voraussetzung für den Bau und die baurechtliche Genehmigung des Parkhauses schaffen könnte. Gerne sind wir bereit, uns gegebenenfalls in einem gemeinsamen Termin über das Thema Multifunktionshalle sowie über die Parkhausplanung abzustimmen.</p> <p>[...] Im Bereich des Knotenpunktes Strahlenbergerstraße/Kaiserleipromenade sollte die festzusetzende Verkehrsfläche im östlichen Einmündungsbereich der Strahlenbergerstraße etwas erweitert werden. Dies kann im Hinblick auf den geplanten Ausbau der Kaiser-</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden unter Punkt 1.4 wie folgt ergänzt: <i>Zentrenrelevante Randsortimente sind nur bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal 800m<sup>2</sup> zulässig.</i></p> <p>Die Variante der Ansiedlung einer Multifunktionshalle wurde gemeinsam von den Städten Frankfurt und Offenbach bei der Fortschreibung der Rahmenplanes für den Stadtteil Kaiserlei geprüft und deren Umsetzbarkeit konnte mit den vorgesehenen Parametern nicht festgestellt werden. Im Rahmenplan ist daher kein Standort für eine Halle enthalten. Dies wurde sowohl von den Frankfurter als auch den Offenbacher Stadtverordneten so beschlossen. Weiterhin besteht gemäß übereinstimmender Beschlusslage die Option der Stadt Frankfurt auf den Bau einer Multifunktionshalle am Standort Kaiserlei geknüpft an die konkrete Projektplanung, die auch eine Untersuchung der verkehrlichen Realisierbarkeit einschließt. Da ein konkretes Projekt bislang nicht vorgestellt wurde, kann sich der Bebauungsplan nur auf den fortgeschriebenen Rahmenplan beziehen.</p> <p>Die Verkehrsfläche am Knotenpunkt ist planfestgestellt. Der Bebauungsplan übernimmt diese lediglich.</p>		X	

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>leipromenade im Zuge des Kaiserleiumbaus erforderlich werden, um so die Knotenpunktgeometrie fahrdynamisch etwas gefälliger zu gestalten.</p> <p><b>2. Hinweise des Referats Mobilitäts- und Verkehrsplanung</b> Zu den vorliegenden Bebauungsplänen der Stadt Offenbach am Main bestehen seitens des Referats Mobilitäts- und Verkehrsplanung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die auch vom Referat Mobilitäts- und Verkehrsplanung als sinnvoll erachtete Einschränkung der herzustellenden Kfz-Stellplätze und die Nähe des Kaiserlei-Gebiets zu großräumigen Radrouten regen wir an, in den Begründungen, Punkt 8. Verkehr / Erschließung, Unterpunkt Ruhender Verkehr jeweils auf die nach der Stellplatzsatzung bestehende Verpflichtung hinzuweisen, auch für Fahrräder Abstellplätze einzurichten.</p> <p>Ergänzend noch ein redaktioneller Hinweis des Referats Mobilitäts- und Verkehrsplanung: Für die westliche Weiterführung der Strahlenberger Straße (Bundesstraße B 43) auf Frankfurter Gemarkung erfolgte vor einiger Zeit eine Umbenennung. Diese heißt (statt ursprünglich "Deutschherrnufer") jetzt "Gerbermühlstraße".</p> <p><b>3. Hinweise des Amts für Straßenbau und Erschließung (ASE)</b> Gegen die o. g. Bebauungspläne der Stadt Offenbach bestehen aus Sicht des Amts für Straßenbau und Erschließung keine Bedenken.</p> <p>Die in beiden Plänen festgesetzte Verkehrsfläche entspricht der Entwurfsplanung "Verlängerung der Berliner Straße und Kaiserleipromenade" der Stadt Offenbach. Die Entwurfsplanung wurde aus dem gemeinsamen städtebaulichen Rahmenplan Kaiserlei (Fortschreibung 2013) entwickelt. Gemäß zugehörigem Verkehrsgut-</p>	<p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: <i>Zu beachten ist, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach auch zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder verpflichtet.</i></p> <p>Die korrekte Straßenbenennung wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			<p>✘</p> <p>✘</p>

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>achten ist die Dimensionierung der auf Offenbacher Gemarkung liegenden Verkehrsfläche ausreichend.</p> <p>Parallel zu den Bebauungsplanverfahren der Stadt Offenbach ist es notwendig, das Frankfurter Bebauungsplanverfahren Nr. 887 sowie die entsprechende Verkehrsplanung auf Frankfurter Gemarkung voranzutreiben.</p> <p>Wegen der gemarkungsübergreifenden Verkehrsflächen ist eine Vereinbarung zwischen den beiden Städten abzuschließen. Diesbezüglich wird auf das Besprechungsprotokoll über den Umbau des Kaiserleikreisels einschließlich Umbau bzw. Neubau der weiterführenden Straßen, zwischen Offenbach und Frankfurt a. M. vom 07.02.2014 verwiesen.</p> <p><b>4. Hinweise der Stadtentwässerung (SEF)</b>  Die Stadtentwässerung Frankfurt am Main stellt fest: Die Planung zur entwässerungstechnischen Erschließung der beiden Plangebiete der Stadt Offenbach ist hier im Detail nicht bekannt. Die Planunterlagen sind hierzu nicht zielführend.</p> <p>Gemäß vertraglicher Regelung wird das Abwasser aus Offenbach den Frankfurter Abwasserreinigungsanlagen zugeleitet. Zur Einhaltung eines festgesetzten Maximalabflusses betreibt die Stadt Offenbach diverse Rückhalteanlagen. Aus den beiden ausgewiesenen Offenbacher Plangebieten, die entlang des Frankfurter Stadtgebietes verlaufen, wird das anfallende Abwasser getrennt von dem Frankfurter Abwasser gesammelt und gemeinsam mit dem sonstigen Abwasser aus Offenbach über eine im Bereich der Stadtgrenze gelegene zentrale Messstation den Frankfurter Kläranlagen zugeleitet.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Abwassermenge aus Offenbach sich durch die zusätzlich ausgewiesene Bebauung insgesamt erhöhen wird, wobei davon auszugehen ist, dass sich zur Einhaltung der vereinbarten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entwässerungstechnische Erschließung der Baugebiete wird nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Maximal-Abfluss-Begrenzung der Fließvorgang zeitlich strecken wird. Hiergegen bestehen keine Einwände.</p> <p>Uns ist nicht bekannt, in wieweit Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung gemäß den gesetzlichen Vorgaben - HWG WHG - in dem Plangebiet nachgekommen wird. Bei den Textlichen Festsetzungen wird unter Punkt III hierzu jeweils auf "Wasserrechtliche Satzungen" verwiesen. Hierzu sollte ergänzt werden, um welche Satzungen es sich genau handelt.</p> <p>Ogleich infolge der getrennten Abwasserbeseitigung und des vertraglich festgelegten Abflusswertes die Belange der Stadtentwässerung Frankfurt am Main nur am Rande tangiert werden, wären etwas präziserer Aussagen zur Abwasserbeseitigung der Gebiete doch angebracht. Hierauf weisen wir hiermit hin. Ansonsten bestehen unsererseits keine Einwände gegen die vorgelegten B-Plan-Entwürfe Nr. 610 und 614A.</p> <p><b>5. Hinweise des Umweltamtes</b> Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 610 Das Umweltamt stellt fest, dass dem vorgelegten Bebauungsplan vom Grundsatz her zugestimmt werden kann und schreibt:</p> <p>"Wir weisen aber darauf hin, dass das Planungsgebiet an der südwestlichen Grenze zu Frankfurt am Main nicht ausreichend eingegrünt ist. Die mangelnde Randeingrünung der Ortsrandlage wirkt sich negativ</p>	<p>Beim benannten Punkt III handelt es sich nicht um einen Verweis auf eine separate Satzung. Vielmehr ist der Satzungstext dort wie folgt aufgeführt: „Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548) Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern. Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens ist von mindestens 20 l/m² projizierter abflussrelevanter Dachfläche auszugehen. 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.“</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht der Gemarkungsgrenze zur Frankfurt und verläuft direkt entlang des Fahrbandes der Kaiserleipromenade. Eine Eingrünung am</p>			

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>auf das Landschaftsbild aus, die auf Frankfurter Gemarkung als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.</p> <p>Die mögliche Ausnutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan erhöht und geht damit über das im alten Bebauungsplan zulässige Maß hinaus. Durch die Festsetzung eines Grünstreifens an der Gemarkungsgrenze zu Frankfurt könnte ein Ausgleich erfolgen und außerdem Rückzugsraum für verschiedene Tierarten geschaffen werden, die sich in dem landwirtschaftlich genutzten Bereich auf Frankfurter Gemarkung befinden.</p> <p>Die klimatische Situation im Plangebiet wird im Umweltbericht thematisiert. Hier wird auch auf ein Klimagutachten hingewiesen, das zum Bebauungsplanentwurf vorliegen soll, aber aktuell wohl noch nicht erstellt wurde. Grundsätzlich sind die Klimabelange im Begründungstext selbst nur am Rande und somit aus unserer Sicht hier nicht ausreichend behandelt worden.</p> <p>Zu den übrigen Umweltmedien werden seitens des Umweltamtes keine Einwendungen vorgetragen."</p> <p><b>6. Hinweise des Liegenschaftsamtes</b> Aus Sicht des Liegenschaftsamtes weisen wir darauf hin, dass die Stadt Offenbach am Main im Bebauungsplan Nr. 610 bezüglich der geplanten Multifunktionshalle auf Frankfurter Gemarkung alle notwendigen und erforderlichen sowie die durch unsere Fachbereiche (insbesondere ASE) noch vorzuschlagenden Regelungen zu beachten hat.</p> <p><b>7. Hinweise des Sportdezernats</b> Das Sportdezernat der Stadt Frankfurt hält fest, dass in dem gemeinsamen Rahmenplan zum Stadtquartier</p>	<p>Gebietsrand ist im Rahmenplan durch Baumreihen beidseitig der Kaiserleipromenade vorgesehen. Auf Offenbacher Gemarkung wird dies mit diesem Bebauungsplan umgesetzt. Die Umsetzung auf Frankfurter Gemarkung ist uns bislang nicht bekannt.</p> <p>Für den Geltungsbereich des B610 existiert bislang kein gültiger Bebauungsplan. Der bisherige gemeinsame Rahmenplan hatte eine leicht abweichende Verteilung der Baumassen, die in der Gesamtbetrachtung des Rahmenplangebietes aber kaum verändert wurde und mit dem fortgeschriebenen Rahmenplan von den Städten Frankfurt und Offenbach in dieser Form beschlossen wurde.</p> <p>Das Klimagutachten liegt nunmehr vor und wird Bestandteil der formellen Offenlage sein.</p> <p>Nach aktueller Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlungen der Städte Frankfurt und Offenbach über den fortgeschriebenen Rahmenplan Kaiserlei ist in diesem keine Multifunktionshalle enthalten. Die Städte stimmen überein, dass durch eine vertiefende Untersuchung ggf. die Realisierbarkeit einer solchen Halle nachzuweisen ist. Im beschlossenen Rahmenplan ist daher keine Multifunktionshalle vorgesehen, ebenso wenig im Bebauungsplan Nr. 610.</p> <p>Der gemeinsame Rahmenplan enthält nach abschlägiger Prüfung keine Option für die Errichtung der Multi-</p>			

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Kaiserlei die Option der Ansiedlung einer Multifunktionshalle offen gehalten wird. Leider sei in den Unterlagen zu dem räumlich zuständigen Bebauungsplan Nr. 610 keinerlei Hinweis auf die Veranstaltungshalle zu finden. Daher bitten wir Sie auch im Namen des Sportdezernats, die Multifunktionshalle im Bebauungsplan Nr. 610 zu berücksichtigen.	<p>funktionshalle. Per Beschlusslage wird die Option von beiden Seiten weiterhin offen gehalten, vorbehaltlich des Nachweises der Machbarkeit. Da bislang aber keine konkreten Planungen zur Multifunktionshalle vorliegen, kann dies nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 057 Stadt Neu-Isenburg

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
010 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	03.03.2014	<p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p><b>Oberflächen- und sonstige Abwässer</b> Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.</p> <p><b>Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen</b> Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p><b>Photovoltaikanlagen</b> Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.</p> <p><b>Immissionen</b> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der</p>	<p>Die nachfolgend aufgeführten Inhalte münden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insbesondere ist der Schutz sensibler Nutzungen im Bebauungsplan per Festsetzung geregelt. Im bauaufsichtlichen Verfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen geprüft. In diesem Rahmen werden die Belange der DB gewürdigt.</p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 9 Abwasser hinzugefügt: <i>„Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.“</i></p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 10 Beleuchtungsanlagen hinzugefügt: <i>„Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.“</i></p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 11 Photovoltaikanlagen hinzugefügt: <i>„Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkungen ausgeschlossen sind.“</i></p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans</p>		X	



Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).</p> <p>[...] Der von Ihnen erwähnte Mischwasserkanal befindet sich nicht im Eigentum der Deutsche Bahn AG.</p>	<p>sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>			
011 Deutsche Flugsicherung GmbH	26.02.2014	<p>„[...] das Plangebiet liegt knapp außerhalb des nach §18a Abs. 1a angemeldeten Anlagenschutzbereichs der Radaranlagen des Flughafens Frankfurt (Radius 15 km). Durch die in geringer Entfernung verlaufenden östlichen An- und Abflugrouten des Flughafens kann es jedoch durch eine Hochhausbebauung, abhängig von Fläche und räumlicher Ausrichtung der Baukörper, zu Störungen bei der Radarerfassung kommen, Gebäude mit einer Höhe von über 100 m über Grund sollten daher über die Luftfahrtbehörde vorgelegt werden.</p> <p>[...] Weiterhin weisen wir auf folgendes hin: Sobald eine Höhe von 200,00 m ü. NN überschritten wird, ist der Bauschutzbereich des FH Frankfurt gemäß § 12 LuftVG durchdrungen. Damit wird das Vorhaben vorlagepflichtig. Sollte das Vorhaben 200,00 m ü. NN nicht überschreiten, aber eine Höhe von 100,00 m ü. Grund, besteht Vorlagepflicht gemäß § 14 LuftVG.“</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 12 Anlagenschutzbereich Flughafen Frankfurt hinzugefügt: „Für Baukörper, deren höchste Punkt eine Höhe von 100,00 m über der Erdoberfläche überschreitet, besteht Vorlagepflicht über die Luftfahrtbehörde gemäß § 14 LuftVG.“</p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>		X	
019 Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main	17.02.2014 /	<p>„Zur Bemessung der öffentlichen Entwässerungsanlage sind zusätzlich das „ökologische Wasserkonzept vom 24.04.1998“ und die „Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser vom 15.02.2001“ sowie dem „2. Bericht zur Versickerungsstudie vom 2.3.2001“ zu Grunde gelegt.</p>	<p>In den Textlichen Festsetzungen ist unter Punkt III in der Wasserrechtlichen Satzung festgesetzt, dass gemäß §37(4) Hessisches Wassergesetz das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln ist. Das gesammelte Wasser ist als</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Das bedeutet, dass von den privaten Grundstücken kein Regenwasser und von den öffentlichen Verkehrsflächen nur die, wie in den o.g. Berichten ermittelten, reduzierten Wassermengen in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet (werden) dürfen.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass für den Hochwasserschutz als Bemessungsgrenze ein <math>HQ_{\text{extrem}}</math> anzunehmen ist. Das <math>HQ_{\text{extrem}}</math> entspricht dem <math>HQ_{100} * 1,3</math>. Dies wurde dem ESO vom Regierungspräsidium Darmstadt in der Veranstaltung „Erstellung eines Risikoplanes“ mitgeteilt.“</p>	<p>Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Diese Festlegung wird für Gebiete hinter Schutzeinrichtungen an Rhein und Main getroffen. In diesem Fall liegt das Plangebiet deutlich über dem mittleren Wasserstand des Mains, und ist ausreichend vor Hochwasser geschützt. Zudem wird in der Planbegründung das hochwasserangepasste Bauen empfohlen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</b></p>			
028 Fraport	24.02.2014	<p>Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar innerhalb der Anflugsektoren 25C und 25L im Umkreis von 10 km bis 15 km Halbmesser um die Startbahnbezugspunkte 1 und 2 (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die Höhe von 100 m (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte der Lande-/Startflächen von 100 m ü. NN) überschreiten.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zudem 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 der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.</p> <p>Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 13 Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt hinzugefügt: „Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches des Flughafens Frankfurt gemäß § 12 LuftVG. Für Baukörper, deren höchster Punkt eine Höhe von 100,00 m (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte der Lande-/Startflächen von 100 m ü. NN) überschreitet, besteht Vorlagepflicht über die Luftfahrtbehörde gemäß § 12 LuftVG.“</p> <p>Der Hinweis auf die Tagschutzzone II erfolgt bereits unter Punkt IV Hinweise.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		X	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete - die indes hier nicht vorgesehen ist – im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.	<b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b>			
032 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	27.02.2014	<p>Grundsätzlich begrüßen wir die vorgesehenen Planungen.</p> <p>Die Festsetzungen sehen aber den Ausschluss der sonst in Kerngebieten allgemein zulässigen "sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben" vor. Dadurch werden unserer Ansicht nach aber gerade für die vorgesehene Klientel sinnvolle und von ihr gewünschte ergänzende handwerkliche Dienstleistungen wie Augenoptiker, Bäckerfilialen, Friseure, Gebäudereiniger, Kosmetiker, Schuhmacher oder Textilreiniger, um nur einige zu nennen, in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes als Ergänzung für die primäre Büronutzung ausgeschlossen und unmöglich gemacht. Wir möchten daher dringen anregend, die genannten "sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe" zumindest ausnahmsweise zulässig zu machen.</p> <p>Ferner halten wir die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu 4. Werbeanlagen, Unterpunkt 4.5, für äußerst problematisch. Demnach sind Werbeanlagen ausschließlich zulässig, die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen. Unserer Erfahrung nach kann dies in der Praxis bei Nutzung eines Gebäudes durch verschiedene Parteien zu Streitigkeiten führen. Auch kann dadurch bereits im Vorfeld die Vermarktung der Gebäude negativ beeinträchtigt werden. Die Festsetzung sollte dringend entfallen</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Punkt 1.4 wird geändert in: „Die gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind gemäß §1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.“</p> <p>Die Begründung wird unter Punkt 20 ergänzt: „ Die in Kerngebieten allgemein zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Damit werden die Hauptnutzung des Gebietes ergänzenden Dienstleistungs- und Handwerksangebote ermöglicht, sofern diese keine unverträglichen Verkehrsbelastungen oder Immissionen erzeugen.“</p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Zur Klarstellung, dass mit Hauptnutzung nicht nur der „größte Betrieb“ im Hause gemeint ist, wird Punkt 4.5 geändert: „In allen Plangebietsteilen sowie auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.“</p> <p><b>Den Bedenken und Anregungen wird gefolgt.</b></p>		X	X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
033 HessenMobil	28.02.2014	<p>[...] zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:</p> <p><b>(A) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</b></p> <p><u>1. Nachweis der Leistungsfähigkeit und gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr gemäß §§ 1, 123 BauGB in Verbindung mit den §§ 4.12 FStrG</u></p> <p>Die vorliegende Verkehrsuntersuchung der PTV AG betrifft die oben genannten B-Pläne 610 und 614 A. Aufgrund der geänderten Rahmenplanung und mittlerweile in Kraft getretenen Siedlungsbeschränkungen mussten die ursprünglichen B-Pläne geändert werden. Die Untersuchung basiert auf den Grundlagen zur Untersuchung der AS Kaiserlei. Die Grundlagendaten und Vorgehensweise sowie Ergebnisse dieser Untersuchung waren mit Hessen Mobil (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen) abgestimmt.</p> <p>Grundsätzlich kann den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung gefolgt werden. Die folgende Einschränkungen und Anmerkungen müssen beachtet und bearbeitet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das sich aus den neu berechneten Brutto-Geschoßflächen ermittelte Fahrtenaufkommen wird nicht dokumentiert und muss nachgeliefert werden.</li> <li>• Die Stellplatzbeschränkung bedeutet nicht gleichzeitig, dass nicht zusätzlicher Kfz-Verkehr auftritt, dieser würde sich im Parkplatzsuchverkehr manifestieren. Hierzu sollte sich ein "worst case" Szenario anschließen, dass sich in der PKW-Nutzung an den Nutzungsgewohnheiten der vorhandenen Strukturen orientiert.</li> </ul>	<p>Das sich aus den neu berechneten Brutto-Geschoßflächen ergebende Fahrtenaufkommen ist im Verkehrsgutachten zur Rahmenplanfortschreibung in Tabelle 2 und Abbildung 7 dokumentiert. Die Verkehrsmengen mit Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 610: 5861 Pkw + 210 Lkw = 6071 Kfz-Fahrten pro Tag neu.</p> <p>Die über den Bebauungsplan Nr. 610 künftig zulässigen Nutzungen erzeugen weit überwiegend Beschäftigtenverkehr, welcher regelmäßig und somit in Form von Ortskundigen auftritt. Ortsfremder Kunden- und Besucherverkehr tritt hier lediglich in deutlich untergeordneter Größenordnung auf. Mit Parksuchverkehr wird daher nicht in maßgeblichem Umfang gerechnet.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>In den Plänen und der Mikrosimulation wird von einer Buswendeschleife und Busparkplätzen unter der Autobahn ausgegangen. Dies ist nicht möglich. Dagegen steht die Stützenstellung der Autobahnbrücke (siehe Skizze) die eine solche Nutzung aus Platzgründen ausschließt. Darüber hinaus wird vom Bund bisher eine Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen.</li> </ul> <p>Zur Diskussion über die Multifunktionshalle sind folgende Bemerkungen zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es wird bei 13.000 möglichen Besuchern nur der Kfz-Verkehr für 3.000 Stellplätze betrachtet. Für die Konzert-Variante werden aber 70 % Regional-, Fernbesucherverkehre angenommen. Hierbei ist zu bedenken, dass es keinen direkten Schienenanschluss an den Hauptbahnhof Offenbach gibt, die S-Bahn nur einen eingeschränkten Bereich der Regionalrelationen abdeckt. Hier muss eine "Worst Case" Betrachtung mit einem höheren Kfz Anteil erfolgen.</li> <li>Eine Verkehrserschließung der Halle über eine Buswendeschleife kann aus oben genannten Gründen nicht erfolgen. Es ist die anbaufreie Zone bei Bundesfernstraßen zu beachten. Diese muss für Erweiterungsmöglichkeiten der BAB A 661 freigehalten werden.</li> </ul> <p><u>(B) Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wir bitten Sie die fehlenden Unterlagen nachzureichen. Nach erneuter Prüfung dieser Unterlagen erhalten Sie eine abschließende Stellungnahme von Hessen Mobil. Darüber hinaus nehmen sie bitte die Vorgaben von Hessen Mobil in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne auf.</li> </ul>	<p>Eine frühere Aussage des Bundes bezog sich auf den Ausschluss einer damals abgefragten Nutzung der Flächen unter der BAB-Brücke Kaiserlei im Sinne einer Nutzung durch Hochbauten. Verkehrsflächen unter der Autobahn (insbesondere Stellplatzflächen) sind im unmittelbaren Umfeld, wie z.B. auch an der Kaiserleistraße durch den Bund zugelassen. Daneben wurden neue Varianten für die räumliche Organisation der Busabstellanlage erarbeitet auf deren Grundlage die Beantragung einer entsprechenden Genehmigung durch den Bund vorgesehen ist. Sie trägt der Stützenstellung der Autobahnbrücke Rechnung. Der Bebauungsplan setzt eine großzügige Verkehrsfläche fest, auf welcher alle Varianten der Busabstellanlage möglich sind.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplanes wurde die Machbarkeit einer Multifunktionshalle geprüft und mit den zugrunde gelegten Parametern nicht festgestellt. Der Bebauungsplan enthält deshalb keine Möglichkeit zur Errichtung einer Multifunktionshalle.</p> <p>Die Unterlagen wurden per Mail am 09.04. und 17.04. sowie in einem gemeinsamen Termin am 10.04.14 nachgereicht.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.</b></p>	X	X	X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
035 Hessen Archäologie	05.02.2014 /	„[...] gegen die o.a. Maßnahme werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“	Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen wird ein Unterpunkt 2 <i>Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)</i> hinzugefügt: <i>Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.</i>  <b>Den Bedenken und Anregungen wird gefolgt.</b>		X	
041 Hochtaunuskreis - Fachbereich Ländlicher Raum	27.02.2014	<b>1. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</b> Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem RegFNP, ist der Geltungsbereich zum überwiegenden Teil als <i>Gewerbliche Baufläche, geplant</i> dargestellt. Am südwestlichen Rand, entlang der Stadtgrenze zu Frankfurt, weist der RegFNP dagegen planerisch <i>Flächen für die Landbewirtschaftung</i> aus. Weiterhin noch als <i>Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen</i> . Wenngleich dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB für den Teilbereich <i>Gewerbliche Baufläche, geplant</i> des RegFNP genüge getan ist, so ist dies für den Bereich der <i>Flächen für die Landbewirtschaftung</i> zu verneinen. Planerisch ist daher ein RegFNP-Änderungsverfahren durchzuführen.  <b>2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</b> Gemäß Umweltbericht werden ca. 40 % des Plangebietes von Ackerflächen eingenommen, auf denen eine intensive Bewirtschaftung vorherrscht. Es handelt sich um Hochflutablagerungen des Mains in denen sich Braune Auenböden und Auen-Parabraunerden entwickelt haben. Die Böden sind durch eine mittleres bis hohes Ertragspotential für die	Ein Änderungsverfahren für den RegFNP wird betrieben.  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>landwirtschaftliche Urproduktion gekennzeichnet. Die Standortkarte von Hessen für die landbauliche Nutzung weist die Fläche mit A 2 <i>mittel</i> und in Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS), in der Ergebniskarte: Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der <i>Stufe 1 a</i> belegt. Die Böden mit ihrem Nutzungs- und Standortpotential, werden bei Umsetzung der Planung gänzlich, d. h. irreversibel zerstört. In dem Zusammenhang ist ausdrücklich auf die Vorgaben des § 1 a (2) BauGB zu verweisen.</p> <p>Fachlich nicht akzeptabel ist die im Umweltbericht mehrfach getätigte verallgemeinernde Aussage, dass <i>durch die intensive garten- und ackerbauliche Nutzung und durch die unmittelbare Nähe stark befahrener Straßen von einer hohen Schad- und Nährstoffbelastung der Böden des Plangebietes auszugehen</i> ist. Dies mag für den Schadstoffeintrag durch den Verkehr im Kaiserleigebiet zutreffen, kann aber für die landwirtschaftliche Nutzung nicht pauschal behauptet werden. Im Übrigen sind hierzu keine Datenquellen genannt, die diese - auf die landwirtschaftliche Nutzung bezogen - bestätigen könnten. Mit Hinweis auf die §§ 5 (2) BNatSchG und 14 (2) BNatSchG, in Verbindung mit 17 (2) BBSchG und den einschlägigen Landwirtschaftsrecht, zählt die Landwirtschaft nach den Anforderungen der guten fachlichen Praxis nicht als Eingriff. Von allgemeinen pauschalisierenden Aussagen zur landwirtschaftlichen Bodennutzung bitte ich daher Abstand zu nehmen und bitte um redaktionelle und inhaltliche Überarbeitung der entsprechenden Textpassagen im Umweltbericht.</p> <p><b>3. Landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken</b></p> <p>Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich hierbei ein Biotopwertdefizit von ca. 590.000 Biotopwertpunkten. Dieses soll durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden, wobei hier konkret noch keine Flächen und Maßnahmen benannt sind.</p> <p>Bei der externen Ausgleichsflächenplanung ist als</p>	<p>Durch die intensive garten- und ackerbauliche Nutzung, die bei Anwendung der guten fachlichen Praxis zwar keinen naturschutzfachlichen Eingriff darstellt aber dennoch vorliegend als ökosystemare Vorbelastung zu berücksichtigen ist, und durch die unmittelbare Nähe stark befahrener Straßen (u.a. Strahlenbergerstraße mit z.Zt. ca. 30.000 DTV) ist von einer hohen Schad- und Nährstoffbelastung der Böden des Plangebietes auszugehen.</p> <p>Der Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden ergänzt um Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.</p>			X
				X	X	X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>oberster Grundsatz, eine weitere Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche zum Zwecke des Ausgleichs zu vermeiden. Es sind hierzu noch geeignete Maßnahmen zu benennen. Beispielhaft wären hier Maßnahmen in FFH-Gebieten, im Wald, hier auf Grundlage der <i>Naturschutzleitlinie zum Hessischen Staatswald 2010</i> (Kernflächen) oder aber über die Ökoagentur für Hessen der HLG gern. § 5 KV vorstellbar.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>			
043 IHK Offenbach	26.02.2014	<p>Das Gebiet ist ein idealer Standort für hochwertiges Gewerbe mit dem Schwerpunkt auf Büronutzungen. Den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Plangebietsteilen MK 1, MK 2, MK 4 und MK 6 unterstützen wir ausdrücklich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung des Gebiets in den Plangebietsteilen MK3 und MK 5 dienen, ist aus unserer Sicht nachvollziehbar, sollte aber entsprechend der Vorgaben aus dem Reg-FNP auf max. 2.000qm begrenzt werden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollten nur untergeordnet zur Hauptnutzung, nicht als eigenständige Betriebe zulässig sein. Sie stünden einer Profilierung des Kaiserleis als hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort entgegen, würden weitere Verkehre erzeugen und somit vermarktungshemmend wirken.</p> <p>Eine Formulierung die Hotels, Boardinghouses und ähnliche Nutzungen ausschließt bzw. mindestens einschränkt halten wir für unverzichtbar, um eine klare Profilierung des Gebietes als hochwertigen Bürostandort zu gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt 1.4 wird folgender Satz hinzugefügt: <i>Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Nebensortimente mit maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800m² Verkaufsfläche zulässig.</i></p> <p>Durch die getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung des Gebietes dienen, ist mit Rückgriff auf die Regelung des §4 (2) Nr. 2 BauNVO eine eindeutige Größenbegrenzung gegeben. Die weitere Beschränkung durch die Festlegung einer Gesamtfläche für den Einzelhandel ist nicht zulässig.</p> <p>Die Begründung wird durch eine konkretere Darstellung des beabsichtigten Gebietscharakters ergänzt:</p> <p>Generell gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes zum Gebietscharakter von Kerngebieten und können dort nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Die Qualität der Betriebe lässt sich planungsrechtlich nicht steuern. Boarding-Houses sind nur insoweit zulässig, als sie als Gewerbebetriebe bezeichnet werden können und nicht als Wohnungen charakterisiert sind</p>		X	X



Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Die Festsetzung unter II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, 4 Werbeanlagen, Unterpunkt 4.5 halten wir für sehr problematisch. Bei einer Nutzung eines Gebäudes durch verschiedene Nutzer ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich für den Hauptnutzer nicht tragbar. Diese Festsetzung muss unbedingt entfallen. Eine Darstellung der Einzelnutzer muss möglich sein, da sonst ein echtes Vermarktungshemmnis besteht.</p>	<p>– Wohnen wird im Bebauungsplan als Nutzung ausgeschlossen. Ob ein Boardinghaus als Wohnnutzung oder als gewerbliche Nutzung zu beurteilen ist, hängt wesentlich vom Betriebskonzept ab. Das OVG Berlin urteilte mit Beschluss vom 06.07.2006, dass ein Beherbergungsbetrieb dann vorliegt, wenn die angebotenen Servicedienstleistungen einen erheblichen Umfang erreichen. Die Begründung wird unter Punkt 20 wie folgt ergänzt: <i>Etwaige anzusiedelnde Beherbergungsbetriebe sollten im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen stehen und dem angestrebten Gesamtcharakter des Gebietes als hochwertiger Bürostandort nicht entgegenstehen. Bei Boarding Houses ist zu prüfen, dass Sie dem Charakter nach Beherbergungsbetriebe sind, mit dem entsprechenden Angebot an Servicedienstleistungen.</i></p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Punkt 4.5 wird geändert in: <i>In allen Plangebietsteilen sowie auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.</i></p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>			X
094 Nahverkehr in Offenbach (NiO)	03.03.2014	[...] zum Umbau Kaiserlei stehen wir in engem Kontakt mit der Projektleitung "Umbau Kaiserlei" [Fachamt]. Ungeachtet dessen möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass wir für unsere, das Kaiserlei erschließenden Buslinien 104, 107, 108, in der Amsterdamer Straße eine Haltestelle sowohl in nördlicher, als auch in südlicher Richtung benötigen. Wir bitten Sie dies in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Die Straßenausbauplanung ist im Detail nicht Inhalt des Bebauungsplanes, bzw. nicht im Geltungsbereich des B610 sondern im rechtswirksamen B609. Die festgesetzten Straßenräume lassen grundsätzlich genug Möglichkeiten für die formulierten Wünsche, die in der Ausführungsplanung zu klären sind. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		X	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
096 Netzdienste Rhein-Main	25.02.2014	<p>[...] auf Ihre Anfrage vom 16.01.2014 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplanes Nr. 610 "Strahlenbergerstr. West" der Stadt Offenbach am Main keine Einwände bestehen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich am nordwestlichen Rande des Geltungsbereiches NRM-Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.</p> <p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten.</p> <p>Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <a href="http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft">www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft</a> im Bereich Downloads an. Für Rückfragen zur Online-Anfrage wenden Sie sich bitte an unsere Netzauskunft unter der Nummer 069 213-26633.</p> <p>Für zukünftige Anfragen, bitten wir Sie die Unterlagen nach Möglichkeit in elektronischer Form (DWG/PDF) einzureichen.</p> <p>Die Emailadresse lautet: <a href="mailto:koordination@nrm-netzdienste.de">koordination@nrm-netzdienste.de</a>.</p>	<p>Der Bebauungsplan nimmt bereits im erforderlichen Maße auf die Hinweise Rücksicht. Die detaillierte technische Erschließungsplanung erfolgt in einem nachgeordneten Arbeitsschritt.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
101 Regierungspräsidium Darmstadt	24.02.2014	<p>[...] aus Sicht der <b>Raumordnung und Landesplanung</b> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Die planungsrechtliche Situation auf Ebene des RPS/RegFNP 2010 ist zutreffend beschrieben. Mit der Planung werden die beim Scoping-Termin am 28. November 2013 besprochenen Aspekte aufgegriffen und umgesetzt. Sofern weiterhin an den abgestimmten Festsetzungen und Darstellungen festgehalten und auch die Änderung des RegFNP 2010 entsprechend durchgeführt wird, werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Auf das Protokoll zum Scoping-Termin darf ich verweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Allerdings ist noch auf folgendes hinzuweisen: Es wird aus Gründen der Klarstellung und der eindeutigen Zuordnung zwischen Planzeichnung und Textfestsetzungen sowie Begründung angeraten, die im Planblatt vorgenommene Unterteilung der Kerngebiete MK 3 bis MK 6 in MK 3a und 3b bis MK 6a und 6b auch entsprechend in den Textfestsetzungen und der Begründung zu behandeln.</p> <p>Darüber hinaus sollte dann auch klargestellt werden, ob die zulässigen Einzelhandelsnutzungen in den Plangebietsteilen MK 3 und MK 5 jeweils in den Teilen a und b zulässig sind oder ob noch weiter differenziert werden soll/muss. Im Hinblick auf die Formulierung der zulässigen Sortimente wird es begrüßt, dass die nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 verwendet werden.</p> <p>Aus der Sicht von <b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> nehme ich wie folgt Stellung: Von dem Bebauungsplan Nr. 610 "Strahlenbergerstraße West" der Stadt Offenbach am Main werden keine Schutzgebiete betroffen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach.</p> <p>Seitens der Abteilung <b>Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt</b> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u></p> <p>Meine letzte Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, vom November 2013 ist weiterhin gültig. Hinweise: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Die Bezeichnung der Plangebiete aus der Planzeichnung wird auch in den textlichen Festsetzungen differenziert übernommen.</p> <p>Die Textfestsetzungen werden unter Punkt 1.4 wie folgt ergänzt: Die Klarstellung wird vorgenommen: <i>„Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO in den Plangebietsteilen MK 1, MK 2, MK 4a, MK 4b, MK 6a und MK 6b nicht zulässig. Gemäß § 1(9) BauNVO sind in den Plangebietsteilen MK 3a, MK 3b, MK 5a und MK 5b nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen allgemein zulässig. [...]“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		<p>✘</p> <p>✘</p>	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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. Das Plangebiet befindet sich in keinem beantragten oder festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.</p> <p><u>Bodenschutz Ost</u> Meine letzte Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, vom November 2013 ist weiterhin gültig. 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 (HAltBodSchG) 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>Kommunales Abwasser</u> Meine letzte Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, vom November 2013 ist weiterhin gültig.</p> <p><i>Planung:</i></p>				<p>Der Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen Punkt IV Hinweise, Unterpunkt 3 Altlasten enthalten.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt III eine wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) enthalten, die folgendes regelt: „Das von den</p>

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Ziel der Bebauungspläne ist die Entwicklung des Stadtteils Kaiserlei als Standort für Dienstleistung und Gewerbe. Die Baugebiete liegen im Westen der Stadt Offenbach in unmittelbarer Nähe des Kaiserleikreisels und sind bisher weitgehend unbebaut. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine erhebliche Versiegelung des Plangebietes mit den entsprechenden Folgen für die Abwasserbeseitigung. In den vorliegenden Unterlagen sind noch keine diesbezüglichen Angaben enthalten.</p> <p><i>Gesetzliche Vorgaben:</i> Nach §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser bevorzugt ortsnah versickert verrieselt oder direkt über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Bedingung für eine ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung von Schmutz- und Mischwasser ist die Einhaltung der Regeln der Technik nach SMUSI bei den betroffenen Entlastungsanlagen.</p> <p><i>Bewertung:</i> In der mir vorliegenden Schmutzfrachtsimulation des Ing. -Büros Dr. Pecher aus dem Jahr 1999 ist das Gebiet Nr. 610 als im Mischsystem zu entwässernde Fläche dargestellt. Das Gebiet Nr. 614A ist flächenmäßig nicht detailliert erfasst, soll jedoch auch im Mischsystem entwässert werden. Da nach meiner Kenntnis in den noch zu bebauenden Bereichen bisher keine Kanalisation existiert, ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen detailliert zu prüfen, ob auch eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen kann. Für die Regenwassereinleitung ist rechtzeitig (am besten noch vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen) eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Dezernat 41.3 meines Hauses zu beantragen. Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das Plangebiet Nr. 614A noch genauer aufzunehmen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Das Plangebiet im Stadtteil Kaiserlei soll als Kerngebiet (MK) ausgewiesen und zu einem Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Wohnnutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Das</p>	<p><i>baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern.</i> <i>Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens ist von mindestens 20 l/m² projizierter abflussrelevanter Dachfläche auszugehen. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Gebiet wird durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm erheblich belastet. Aus hiesiger Sicht wird ausschließlich, zuständigkeithalber, zu den Verkehrslärmimmissionen (Straße, Schiene) Stellung genommen. Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation innerhalb des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr.: 12-2473/B610 vom 16.12.2013 des Schalltechnischen Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vorgelegt. Im Ergebnis wird in dem vorliegenden Gutachten festgestellt, dass durch die Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen tags der Orientierungswert für "Verkehr" nach DIN 18005 Teil 1, innerhalb des Plangebietes, Kerngebiet (MK), von 65 dB(A) entlang der Hauptverkehrswege um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten wird. Da im Plangebiet kein Wohnen zugelassen ist, besteht im Nachtzeitraum keine höhere Immissionsempfindlichkeit als tags, so dass der Tag- Orientierungswert von 65 dB(A) nachts im Plangebiet eingehalten wird. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen der Planbereiche werden im Kapitel 6.3 des Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die daraus resultierenden Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Luftschalldämmung von Außenbauteilen, werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben.</p> <p>Die Einhaltung dieser Vorgaben ist zum Schutz der sich im Plangebiet ansiedelnden Büro- und Dienstleistungsnutzern dringend geboten und in der späteren Baugenehmigung der Einzelvorhaben umzusetzen und gutachtlich nachzuweisen.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Im Gebiet obiger Planung ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung. Den Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu ge-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ben.</p> <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. 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. 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. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Der Hinweis zu den Kampfmitteln und zum Vorgehen bei Sondierung und Räumung wird unter Punkt IV Hinweise und Empfehlungen, Unterpunkt 5 Kampfmittel aufgenommen. Die Begründung wird unter Punkt 13 ergänzt.</p>		X	X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. 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 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. 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: <a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>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. 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 Rech-</p>				



Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nungsprüfung 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. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>			
102 Regionalverband FrankfurtRheinMain		<p>[...] zu den Entwicklungszielen der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken.</p> <p>Formal wird jedoch zur Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) auf Folgendes hingewiesen: Der Bebauungsplan weicht im Westen mit der Festsetzung eines Kerngebietes vom RPS/RegFNP 2010 ab, der für diesen Bereich "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,7 ha) darstellt. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 notwendig. Der oben genannte westliche Bereich soll in "Gewerbliche Baufläche, geplant" geändert werden. Da er im Siedlungsbeschränkungsgebiet liegt und keine Umstrukturierung darstellt, ist nur die Änderung in "Gewerbliche Baufläche" möglich. Gleichwohl ist aus Sicht des Regionalverbandes hier ein Kerngebiet entwickelbar, da nach § 214 (2) Nr. 2 die "geordnete städtebauliche Entwicklung" nicht gestört ist. Wohnnutzungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Im Bereich des in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandortes ist nach den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wird der Verbandsammer in ihrer nächsten Sitzung am 12.03.2014 zur Beschlussfassung vorgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Abstimmungsprozess zwischen der Planungsabteilung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain und der Stadt Offenbach zuletzt von einer Flächengröße von 1,5 ha ausgegangen worden ist.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Wir regen an, die Textlichen Festsetzungen 1.4 so zu ergänzen, dass zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche, höchstens 800 qm, begrenzt werden.</p> <p>Darüber hinaus wird auf Folgendes hingewiesen: Nach den uns vorliegenden Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich angrenzend an das Untersuchungsgebiet ein Bodendenkmal Es handelt sich um einen Verkehrsweg im Bereich der Strahlenbergerstraße. Es ist zu vermuten, dass auch im Untersuchungsgebiet Funde möglich sind. Wir empfehlen deshalb eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, sowie der Kreisarchäologie.</p> <p>Des Weiteren gehen wir davon aus, dass spätestens zur Offenlage nach § 4 (2) BauGB im Bebauungsplan die Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen festgesetzt werden.</p>	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt 1.4 wird folgender Satz hinzugefügt: <i>Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Nebensortimente mit maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800m² Verkaufsfläche zulässig.</i> Die Begründung wird unter Punkt 20 ergänzt.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt und hat selbst zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die vom Landesamt gewünschte Ergänzungen wurden unter Punkt III Hinweise und Empfehlungen, Unterpunkt 2 Denkmalschutz aufgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden ergänzt um Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>		X	X

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 001 Amprion GmbH
- 002 Amt für Bodenmanagement
- 003 Ausländerbeirat
- 014 Deutsche Telekom
- 018 E.ON Netz GmbH
- 034 Hessen Forst
- 038 Hessisches Baumanagement
- 048 Kreisausschuss des Kreises Offenbach
- 049 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 096 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

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

- 103 Rhein-Main-Verkehrsverbund
- 107 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 108 TenneT TSO GmbH
- 109 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 110 Vodafone GmbH
- 112 Wehrverwaltung - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 113 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach
- 114 PLEdoc GmbH

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
069 Vermessungsamt	03.03.2014	<p><b>A 1 Verkehrsflächen</b> Die Festsetzung der privaten Straßenverkehrsfläche entlang der Strahlenberger Straße angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sollte dahingehend geprüft werden, ob sie dem Zweck angemessen ist. Information hier ist, dass dies zur Sicherung des Straßenbaukörpers gegenüber der tiefer liegenden Bauflächen dienen soll. Dies wird auch in Anbetracht der Bodenordnung nicht als optimale Festsetzung erachtet. Eine andere Alternative wäre, den Streifen als Baufläche festzusetzen mit einer Belastung zugunsten des Straßenbaulastträgers und dies auch weiter zu sichern über entsprechende Eintragungen im Grundbuch bzw. als Baulast o.ä. wie Abgrabeverbot, Pflanzverbot.</p> <p><b>A 2 Aktualität der Planunterlagen</b> Die Aktualität der Planunterlagen wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes eigenständig durch das Vermessungsamt gewahrt. Für die Eindeutigkeit des Eigentumsbezuges ist vor allem eine Darstellung der Flur- und Gemarkungsgrenzen inkl. textlicher Eintragung in der Planzeichnung sinnvoll.</p> <p><b>B 1 Zulässigkeit einer Neuordnung durch Umlegung nach § 45 ff. BauGB</b> Gemäß § 45 BauGB können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zur Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke neu geordnet werden. Ebenfalls besteht gemäß § 61 BauGB die Möglichkeit, Rechte aufzuheben, zu ändern oder neu zu begründen. Wie in der Begründung unter Teil I Punkt 16 bereits richtig dargelegt ist, erfordern die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 610 und 614A grundsätzlich eine Neuordnung, da von der derzeitigen Grundstückssituation abgewichen wird. Inwiefern eine Neuordnung nach § 45 ff. BauGB für die jetzigen bauplanungsrechtlichen Regelungen möglich ist, wurde geprüft. Im Ergebnis sind hinsichtlich einer Neuordnung durch Umlegung beide Bebauungspläne nicht gleichermaßen zu beurteilen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 610 liegt eine umfangreichere und komplexe Eigentümerstruktur vor mit</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die zeichnerische Festsetzung wird entsprechend geändert. Die bisher als private Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche werden nunmehr als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	X		

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>neu zu begründenden bzw. fortzuschreibenden Dienstbarkeiten. Eine Baulandumlegung gemäß § 45 ff. BauGB wird für diesen Bereich als rechtlich zulässig beurteilt; die Voraussetzungen nach BauGB sind gegeben.</p> <p><b>B 2 Zuteilung</b> Ziel der Baulandumlegung ist es, nach Lage, Form und Größe für bauliche und sonstige Zwecke zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten. Für die Zuteilung ist entscheidend, dass aufgrund der Planung der Bebauung und anschließenden Grundstücksbildung eine Zuteilung zweckmäßig erfolgen kann. Hinsichtlich der Festsetzung der privaten Straßenverkehrsflächen entlang der Strahlenbergerstraße wird auf die Problematik und die Ausführungen unter Punkt A 2 verwiesen. Es ist den Eigentümern in den Erörterungsgesprächen u.a. schwer vermittelbar, warum ihnen geringerwertige Flächen, die der Sicherung des Straßenkörpers und damit dem Verkehrszweck dienen, als private Verkehrsfläche zugewiesen werden sollen, da es keinen Vorteil für sie hat. Zudem erschwert es das Umlegungsverfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die zeichnerischen Festsetzungen werden geändert.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>	X		
072 Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	19.02.2014	In Punkt 1.4 der Festsetzungen wird in MK3 und MK 5 Einzelhandel zugelassen. Damit die Einzelhandelsnutzung nicht ausufernd sollte hier über eine Größenbeschränkung z. B. max. 2.000 m <sup>2</sup> ) nachgedacht werden.	<p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt 1.4 wird folgender Satz hinzugefügt: <i>Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Nebensortimente mit maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.</i></p> <p>Durch die getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung des Gebietes dienen, ist mit Rückgriff auf die Regelung des §4 (2) Nr. 2 BauNVO eine eindeutige Größenbegrenzung gegeben. Die weitere Beschränkung durch die Festlegung einer Gesamtfläche für den Einzelhandel ist nicht zulässig.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt:</p>		X	X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Unter Punkt 2. sind Zaunanlagen im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Für einzelne, ansiedlungswillige Firmen mit besonderen Bedarfen (z. B. Bankdienstleister) sollte eine Befreiung grundsätzlich ermöglicht werden</p> <p>Unter 4.5 ist geregelt, dass Werbeanlagen zulässig sind, „die in Verbindung mit der Hauptnutzung stehen“. [...] Darüber hinaus sollte auch Werbung der Nutzer [...] nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Was die Nutzung angeht ist in MK Hotelnutzung zulässig. Aus der Erfahrung mit Kaiserlei ist zu prüfen, ob nicht Boardinghouses und ähnliche wohnungsnaher Nutzungen (mit leichtem gewerblichem Zusatz) ausgeschlossen werden sollten.</p>	<p>Der gewünschte bzw. beabsichtigte Charakter des Gesamtgebietes wird noch stärker herausgearbeitet.</p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Unter Punkt II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Unterpunkt 2 Gestaltung von Einfriedungen wird der Satz ergänzt: „<i>Ausnahmsweise können Einfriedungen gem. 2.1 zugelassen werden, wenn der Nachweis der sicherheitstechnischen Notwendigkeit erbracht wird.</i>“</p> <p>Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt: Punkt 4.5 wird geändert in: <i>In allen Plangebietsteilen sowie auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.</i></p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Die anzusiedelnden Beherbergungsbetriebe sollten im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen stehen und dem angestrebten Gesamtcharakter des Gebietes als hochwertiger Bürostandort nicht entgegenstehen. Bei Boarding Houses ist zu prüfen, dass Sie dem Charakter nach Beherbergungsbetriebe sind, mit dem entsprechenden Angebot an Servicedienstleistungen.</p> <p>Generell gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes zum Gebietscharakter von Kerngebieten und können dort nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Die Qualität der Betriebe lässt sich planungsrechtlich nicht steuern. Boarding-Houses sind nur insoweit zulässig, als sie als Gewerbebetriebe bezeichnet werden können und nicht als Wohnungen charakterisiert sind – Wohnen wird im Bebauungsplan als Nutzung ausgeschlossen. Ob ein Boardinghaus als Wohnnutzung oder als gewerbliche Nutzung zu beurteilen ist, hängt wesentlich vom Betriebskonzept ab. Das OVG Berlin urteilte mit Beschluss vom 06.07.2006, dass ein Beherbergungsbetrieb dann vorliegt, wenn die angebotenen Servicedienstleistungen einen erheblichen Umfang erreichen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.</b></p>		X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<b>Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b>			
075 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	28.02.2014	<p><b>Untere Naturschutzbehörde/Artenschutz</b>  <u>Natur und Landschaft</u>  Die Festsetzung der Durchgrünung der Straßenzüge, von durchgehenden Vorgartenzonen mit 3 m Mindestbreite und ohne Nebenanlagen, der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf Stellplätzen und Wegen, der Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Dachflächen wird unterstützt.</p> <p>Die im Umweltbericht (S. 6, Gebüsche, Hecken ...) enthaltene Bezugnahme auf "§ 23 HENatG" ist irrig, weil die Rechtsnorm nicht mehr gilt. Richtig wäre: § 30 BNatSchG.</p> <p>Die vollständige Kompensation des zu erwartenden Biotopwertdefizits ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz abzustimmen - sowohl hinsichtlich der Optimierung im Plangebiet einschl. der Aktivierungsmöglichkeiten des Grenzgrabens wie der Identifizierung geeigneter Flächen außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p><u>Artenschutz</u>  Es wird angeregt, in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:  "Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets ist zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche LED-Beleuchtung zulässig.</p> <p>Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig."</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend geändert.</p> <p>Die Abstimmung zwischen Amt 60 und Amt 33 läuft kontinuierlich.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt um den Punkt I 9.7: „Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.“</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt um den Punkt II 4.6: „Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.“</p>			<p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p>

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Die in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse empfohlene Erfassung von Tagfaltern und Heuschrecken wird nachdrücklich unterstützt.</p> <p>Nach Durchführung der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse und Schlussfolgerungen mit dem Naturschutzbeirat der Unteren Naturschutzbehörde zu beraten. Die durchgängige ökologische Baubegleitung ist zu gewährleisten.</p> <p><b>Klimaschutz und Energie</b></p> <p>Laut Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach (März 2011) sind im Plangebiet hauptsächlich Gebiete mit Misch- und Übergangsklimate (Kategorie 3) und Gebiete mit Überwärmungspotential (Kategorie 4) vorhanden. Die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung sind demnach so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Hierfür sind die Ergebnisse des Gutachtens "Begutachtung der klimatischen Auswirkungen des Bebauungsplanes [...]" vorliegend in der Entwurfsfassung Januar 2014 zu beachten. Um der Problematik des lokalklimatischen Hitzestresses entgegen zu wirken, ist die Beschattung von Wegen und Flächen zu empfehlen. Als besonders problematisch haben sich laut Gutachten die Bereiche der Innenhöfe herausgestellt: "Da hier durchaus mit Windstille zu rechnen ist, kann das thermische Niveau sehr schnell extreme Belastungen erzeugen. Bei den Klimakarten zeigt sich, dass ein beschatteter Innenhof durch Bäume diese hohen Werte nicht erreicht. Ein anderer Weg wäre die Bauriegel aufzulockern um kleinräumige Zirkulationen zu erzeugen, die ebenfalls für Abkühlung sorgen. Jede weitere Baumaßnahme im Rahmen einer Stadt oder eines Ballungsraums erzeugt zusätzliche Wärme, was die schon beschriebene Wärmeinsel in ihrer Intensität weiter verstärkt. Deshalb sollte eine möglichst klimabewusste Bauweise erfolgen. Der Versiegelungsgrad sollte so gering wie möglich gehalten werden und die Gebäude sollten mit Gründächern und / oder Grünfassaden versehen werden."</p> <p>Des Weiteren ist eine CO2-neutrale Wärmeversorgung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Naturschutzbeirat wurde bislang mehrfach unterrichtet. Das weitere Vorgehen und die Baubegleitung werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das genannte Gutachten wird in der weiteren Bearbeitung vertieft und dann in das Verfahren eingespeist. Der Bebauungsplan enthält bereits in der vorliegenden Vorentwurfsfassung Festsetzungen zu Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragendächern, sowie Baumpflanzungen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird unter dem Punkt</p>			



Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>des Kaiserleigebiets, wie z. B. auf der Hafensinsel, empfehlenswert.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> Die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchung und die Empfehlungen des Gutachters werden aus unserer Sicht im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung als Kerngebiet ausreichend berücksichtigt.</p> <p><b>Bodenschutz / Altlasten</b> Die Belange des Bodenschutzes / Altlasten sind im Vorentwurf des B-Plans ausreichend behandelt worden.</p> <p><b>Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe</b> Es bestehen keine Bedenken. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind in den vorliegenden Unterlagen ausreichend eingearbeitet.</p>	<p>IV Hinweise, Unterpunkt 6 das Beratungsangebot des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz dargelegt. Ein Hinweis auf die Möglichkeit der CO2-neutralen Wärmeversorgung wird dort mit aufgenommen. Die Begründung wird unter Punkt 20 entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>			X

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 081 Stadtgesundheitsamt II/53
- 085 Amt für Arbeitsförderung, Integration und Statistik III/81
- 088 Stadtschulamt III/40

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Dr. Bernhard Thuma	18.02.2014	<p>Für mich sind drei gravierende Fehler in der Planung, die eine grundsätzliche Neuplanung erforderlich machen:</p> <p><b>1. Park &amp; Ride Parkplatz S-Bahn Haltestelle Kaiserlei</b> Auf den Plänen ist offensichtlich kein Park &amp; Ride Parkplatz vorgesehen. Da dieser geografisch strategisch herausragende Punkt zwischen den Städten Offenbach und Frankfurt ein Ort für einen solchen Parkplatz ist, der sich förmlich aufzwingt, ist dies bei der Planung zu berücksichtigen. Man fragt sich, ob eine Planung zum Wohle der Bürger und zukunftsorientiert für die nächsten zweihundert bis dreihundert Jahre erfolgt ist? Es sieht jedenfalls nicht danach aus. Besteht nicht die Absicht, möglichst den Autoverkehr aus den Städten herauszuhalten? Wenn ja, ist hier zwingend ein Parkplatz für mindestens 1000 Fahrzeuge vorzusehen. Alles andere wäre Ignorierung der verkehrsplanerischen Umweltaspekte und ein Zeugnis für eine kurzsichtige Fehlplanung. Die Planer tragen hier eine große Verantwortung!</p> <p><b>2. Kreisel statt Ampeln!</b> Bekanntlich sieht die Planung anstelle eines funktionierenden Kreisels 2 Ampelkreuzungen vor. Hierbei handelt es sich um eine Fehlentscheidung aufgrund veralteter Planungsdokumente. Daher ist dieses Konzept unverzüglich zu verwerfen. Bitte schauen Sie sich in Europa und in anderen Ballungsgebieten um. Zum einen werden wo man auch hinschaut nach und nach Ampelkreuzungen zu Kreiseln umgebaut, zum anderen sieht man, dass bei Autobahnabfahrten, die sofort an einer Ampel enden, Staus bis auf die Autobahn entstehen!</p> <p>Es ist eine Binsenweisheit, dass an einem Kreisel der Verkehr fließt, während er an einer Ampel steht. Es hat sich allgemein die Erkenntnis durchgesetzt, dass eine kontinuierliche Lösung einer Pulk-weisen Abfertigung vorzuziehen ist. Warum ist diese Erkenntnis noch nicht bei den Planern angekommen?</p>	<p>Der RMV als Aufgabenträger hat ein Ballungsraum-übergreifendes P+R-Konzept erarbeitet und umgesetzt. Dieses verfolgt unter anderem den Grundgedanken der Förderung eines wohnortnahen Umstiegs auf öffentliche Verkehrsmittel und Anbindung der Fläche durch ein Angebot von P+R-Plätzen entlang der zentralen SPNV-Achsen in den eher peripher gelegenen Bereichen des Rhein-Main-Gebietes. Pkw-Fahrten zu P+R-Anlagen sollen damit kurz gehalten und nicht in den verkehrlich hochbelasteten Kernbereich, zu dem auch das Kaiserlei-Gebiet und die zeitweise im Umfeld hoch ausgelasteten Autobahnen A3 und A661 gehören, gezogen werden.</p> <p>Planungsvorgabe für das Verkehrssystem im Kaiserleigebiet war die Erhöhung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit. Hierbei wurden aktuelle Daten und Prognosen herangezogen und eine verbesserte Leistungsfähigkeit für das dann gewählte Verkehrssystem durch Fachgutachter nachgewiesen.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit von Kreisverkehren ist nach oben hin begrenzt und daher für hoch belastete Knotenpunkte wie hier u.U. nicht ausreichend. Weiterhin müsste für die Anlage eines Kreisverkehrs eine entsprechend erforderliche, größere Flächenverfügbarkeit gegeben sein.</p> <p>Das Grundprinzip des Kaiserlei-Umbaus beruht auf der entlastenden Aufteilung der Verkehre von/zur Autobahn auf die Lichtsignal-gesteuerte Kreuzung an der Strahlenbergerstraße einerseits und den Großteil der Verkehre zwischen Frankfurt und Offenbach auf die kreuzungsfreie Durchbindung der Kaiserleipromenade unter der A661 andererseits.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Wurde bei der Detailplanung z.B. berücksichtigt, dass der aufgestaute Ampel-Pulk von der A661 bereits nach 50m bzw. nach 100m sowohl in Richtung Offenbach als auch in Richtung Frankfurt (2 Ampeln vor dem Hyundai Gebäude) schon wieder an der nächsten Ampel steht, vermutlich nicht synchronisiert? Hier kündigt sich eine Verkehrskatastrophe an.</p> <p>Bitte lassen Sie drei unabhängige professionelle Verkehrsplaner die Aufgabenstellung unter Berücksichtigung der Umweltfreundlichkeit und des optimalen Verkehrsflusses analysieren. Das Ergebnis ist vorhersehbar: Anstelle der 2 Ampelkreuzungen sind 2 Kreisel vorzusehen.</p> <p><b>3. Büro Neubauten</b> Die Planung sieht eine Vielzahl neuer Bürogebäude vor. Dies ist eine Fehlplanung und ist zu korrigieren. Ist es den Planern entgangen, dass im Bereich Kaiserlei eine Vielzahl von Gebäuden leer stehen? Fangen wir mit den KWU Gebäuden an, das alte Hochhaus des Deutschen Wetterdienstes, das Golden Tulip Hotel, das ehemalige Honeywell Bürogebäude, usw. Bitte stellen Sie selbst eine Liste für Frankfurt/Offenbach zusammen. Hier sollte man mit der Planung beginnen. Warum muss eigentlich alles auf Teufel komm raus zubetoniert werden? Was soll also das Ziel weiterer Bürokomplexe sein? Soll am Kaiserlei eine Geisterstadt entstehen? Wo ist die Bedarfsplanung?</p> <p><b>Zusammenfassung:</b> Es entsteht der Eindruck, dass es sich bei der vorlie-</p>	<p>Die technische Ausführung der Anschlussstelle an die BAB 661 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wurde bereits im Planfeststellungsverfahren festgelegt. Die begleitenden Verkehrsuntersuchungen haben die Leistungsfähigkeit der geplanten Lösung nachgewiesen und waren Teil der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrsführung wurde gutachterlich nachgewiesen. Das Gutachten war Teil der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt um folgende Punkte: Die Planungen im Kaiserlei entsprechen realen Bedarfen nach größeren, zusammenhängenden Flächen für Dienstleistungsnutzungen. Dieser Bedarf wird regelmäßig durch das Amt für Wirtschaftsförderung ermittelt (jährlicher Flächenreport). Offenbach hat außer im Kaiserlei kaum noch Flächen, die dafür verwendet werden können. Der Leerstand an Büroimmobilien ist im gesamten Stadtgebiet im Vergleich mit anderen Großstädten moderat. Es handelt sich dabei zumeist um nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Büroimmobilien. Die Nachfrage nach zeitgemäßen Immobilien kann in Offenbach kaum befriedigt werden. Eine Nachnutzung der leer stehenden Bürogebäude wird unabhängig davon angestrebt. Jede Neuplanung verursacht Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt. Dieser muss durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Zudem sieht der Bebauungsplan mit Baumpflanzungen und Dachbegrünungen einige Instrumente vor, um die neuen Gebäude ökologisch verträglich zu machen.</p> <p>Die Planungen erfolgen auf Grundlage aktueller Daten und Kenntnisse. Die Festsetzungen des Bebauungs-</p>			X

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>genden Planung nicht um langfristige, moderne Bedarfplanung zum Wohle des Bürgers und der Umwelt handelt. Könnte es eventuell sein, dass die Planung politisch gefärbt, veraltet, unflexibel und kurzsichtig ist? Ich bin überzeugt davon, dass die Planer sich kein Negativ Denkmal setzen wollen unter dem die Bürger Jahrzehnte lang leiden müssen. Aber dann muss die Planung komplett geändert werden. Wer hat diese Planung durchgeführt? Bitte veröffentlichen Sie die Namen.</p> <p>Ich fordere die Stadt Offenbach hiermit dazu auf, zukunftsorientierte Planung zum Wohle der Bevölkerung und der Umwelt durchzuführen. Öffentliche Anlagen, Grünanlagen. Parks. Park &amp; Ride Parkplätze. Schulen. Spielplätze. Krankenhäuser. usw. sind gefragt.</p> <p>Der Mensch und die Umwelt müssen in den Mittelpunkt der Planung rücken.</p>	<p>planes sind flexibel ausgestaltet und geben Raum für unterschiedliche Entwicklungen. Die Rahmenbedingungen im Kaiserlei sind mit Siedlungsbeschränkung und Fluglärmschutzbereichen sehr eng, die Gestaltungsmöglichkeiten daher eingeschränkt. Schulen, Spielplätze, Altenheime, Krankenhäuser, Wohnungen, etc. sind nicht zulässig.</p> <p>Die Planungen sind zukunftsorientiert und dienen dem Wohle der Bevölkerung. Sie bilden die Grundlage für neue Arbeitsplätze, die verkehrsgünstig im Zentrum der Region gelegen und für viele gut erreichbar sind. Zersiedelung wird damit vermieden, die Umwelt geschont.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p>			
Sabine Andrä und Jens Leinert	26.02.2014	<p>Infolge langjähriger Erfahrung wissen wir, dass die A 661 im Winter aufgrund der fehlenden Bepflanzung der Pflanzen deutlich stärker wahrnehmbar ist, was insbesondere die Lärmbelastung durch die Überführung der Kaiserleibrücke betrifft.</p> <p><b>Nun zu den Fragen:</b> <u>Zum Zeitplan:</u> Kann es passieren, dass die Begrünung der Fläche zwischen dem Wohngebiet Willemerstr./Grenzgraben vor dem Weiterverkauf an einen Investor/Bauherrn abgeholzt wird?</p> <p>Wenn die Begrünung entfernt wird, um Bauplatz zu schaffen, wird der Lärmpegel im Wohngebiet an der Erträglichkeitsgrenze vorbeischnellen. Ist ein Ausgleich in finanzieller Form für die Entwertung infolge der zugekommenen Lärmbelastung der Grundstücke angedacht?</p> <p>In welcher Jahreszeit wurde das Schallgutachten erstellt? Weiter über welchen Zeitraum? Welcher Wind-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fragen beziehen sich nicht auf den Einflussbereich des Bebauungsplanes Nr. 610, sondern werden im Rahmen des B614A behandelt.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>richtung?  Wurden Ray Tracing Methoden bei der Berechnung des zu erwartenden Lärmpegels angewendet?</p> <p><u>Zur Bebauung:</u>  Werden die Hochhäuser und weiteren Gebäude mit schallschluckenden Fassaden per Bauungsrichtlinien auszustatten zu sein?</p> <p>Wir sind davon überzeugt, dass der Schall sich und somit die Lärmbelastung durch die Häuserschluchten und möglicher insbesondere höherer Glasfassaden multiplizieren wird. Wodurch soll dieses Szenario vermieden werden?</p> <p><u>Zur Willemerstr. und Wohngebiet:</u>  Wir fürchten, dass sich durch eine Öffnung Gewerbegebiet – Wohngebiet, eine erheblich Verkehrsbelastung der Anliegerstraßen durch Parkplatzsuchende, Rad- und Motorradfahrer, Fußgänger ergeben wird. Die Anliegerstraßen werden seither von den Anliegern auf eigene Kosten in Schuß gehalten, Gehwege ( inklusive des Belags ) und Straßen.  -Ist es geplant die Anliegerstraßen in öffentliche Straßen umzuwandeln?  -Wozu soll die Fussgängerbrücke Gewerbegebiet – Wohngebiet nützlich sein?  -Warum ist eine Anbindung Gewerbegebiet – Wohngebiet geplant?  Gemeinsame Bebauung durch die Städte Offenbach und Frankfurt  -Wird eine Beteiligung der Anwohner im Wohngebiet Willemerstr. seitens der Stadt Frankfurt vorgesehen?</p> <p><u>Umweltbericht, Teil II</u>  Die Auflistung der Tierarten, bitten wir zu ergänzen und zu berücksichtigen  -Hornissenvölker  -Erdhummeln  -Grünspechte</p>	<p>Die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden von einem externen Gutachter untersucht. Dabei wurde eine Schallausbreitungsberechnung vorgenommen, die keine Hinweise auf negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die bestehende Schallsituation liefert, welche die angefragten baulichen Maßnahmen rechtfertigen würden.</p> <p>Die Fragen beziehen sich nicht auf den Einflussbereich des Bebauungsplanes Nr. 610, sondern werden im Rahmen des B614A behandelt.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Einflussbereich des Bebauungsplanes Nr. 610, sondern werden im Rahmen des B614A behandelt.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>-Nachtigall -Füchse -Baummarder -Igel</p>	<p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
Barbara Reiprich-Starke	26.02.2014	<p>Ich wohne seit 66 Jahren in der Willemerstraße 12 und bin Eigentümerin dieses Hauses. So habe ich die baulichen Veränderungen im Bereich Kaiserlei und ihre Auswirkungen miterlebt und habe dazu einiges einzuwenden.</p> <p>Zunächst einmal hat sich die Abwasser-Situation in dem Bereich Kaiserleikreisel und Willemerstr., Wolframstr., Reiswiese, Aug.-Bebel-Ring dramatisch verändert. Durch die Versiegelung der Flächen stehen bei starken Gewittergüssen, bzw. bei Starkregen ganze Straßenzüge unter Wasser. Die Feuerwehr musste in den letzten Jahren ganz häufig die Keller auspumpen und es dürfte Ihnen auch bekannt sein, dass am Kaiserleikreisel ein permanenter Verkehrsinfarkt die Folge ist. Wie soll das dann aussehen, wenn die letzten Grünflächen auch noch versiegelt werden?</p> <p>Das hohe Verkehrsaufkommen am Kaiserlei stellt eine enorme Umweltbelastung dar. Die noch vorhandenen Grünflächen binden zumindest einen kleinen Teil der Abgase und erlauben den Menschen, die dort leben, noch zu atmen.</p> <p>Zum Grenzgraben ist zu bemerken, dass er ebenfalls überschüssiges Wasser, das nicht versickern kann, aufnimmt. Sie können dies beobachten, wenn es stark regnet. Dann füllt er sich. Was auch für Ihre Fachleute unstrittig sein sollte. Die Argumentation, dass er durch die anliegenden Gärten belastet wird, halte ich für sehr fragwürdig. Und dies ist in keiner Weise nachgewiesen. Bei Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten würd diese Frage gar nicht zur Disposition stehen. Es gilt außerdem zu prüfen, wie der weitere Verlauf des Grenzgrabens geht. Meines Wissens besteht eine Ver</p>	<p>Die Frage bezieht sich nicht auf den Einflussbereich des Bebauungsplanes Nr. 610, sondern wird im Rahmen des B614A behandelt.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich nicht auf den Einflussbereich des Bebauungsplanes Nr. 610, sondern wird im Rahmen des B614A behandelt.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Einflussbereich des Bebauungsplanes Nr. 610, sondern werden im Rahmen des B614A behandelt.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>bindung Richtung Stadtwald bis hin zum Buchrainweiher. Ich bitte, dies zu überprüfen.</p> <p>Darüber hinaus möchte ich auf die Bedeutung des Grünbereichs für Flora und Fauna hinweisen. Es besteht hier noch ein Lebensraum für seltene Vögel. Wir erfreuen uns am Gesang der Nachtigall. Dies und andere Vogelarten gilt es zu schützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
Barbara Sickmüller	03.03.2014	<p>Südlich der Berliner Straße im Bereich des Grenzgrabens wird ein neues Quartier für Dienstleistung und Gewerbe entstehen. Wie wir den Planungsunterlagen entnehmen konnten und uns bei der Einsichtnahme in Ihrem Haus bestätigt wurde, ist festgelegt, dass von dort aus keine Störwirkung für die benachbarte Wohnbebauung (d.h. Willemerstraße, Wolframstraße, Auf der Reiswiese) entstehen darf.</p> <p>Die Erschließung des neuen Quartiers soll über eine Anbindung an die Berliner Straße erfolgen (zitiert aus „Begründung mit Umweltbericht“, Hervorhebung durch Stellungnehmenden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Die Erschließung der einzelnen Baufelder des Kaiserleigebietes erfolgt <b>ausschließlich</b> über die Verbindungsstraßen zwischen der Strahlenbergerstraße und der Kaiserleipromenade.“</li> <li>• „Südlich der Berliner Straße werden die Baufelder in MK 5 und MK 6 <b>nur</b> über eine Erschließungsstraße (Planstraße 6) erreichbar sein.“</li> <li>• „Eine <b>Durchbindung</b> dieser Straße an den östlich gelegenen August-Bebel-Ring über die Wohnstraßen Willemerstraße und Wolframstraße oder an die südlich gelegene Frankfurter Straße ist gemäß Rahmenplan Kaiserlei <b>nicht vorgesehen</b>.“</li> </ul> <p>Zwischen dem neuen Dienstleistungs- und Gewerbequartier und dem Wohngebiet (Willemerstraße, Wolframstraße, Auf der Reiswiese) soll ein <b>Grünkorridor</b></p>	<p>Die Fragen beziehen sich nicht auf den Einflussbereich des Bebauungsplanes Nr. 610, sondern werden im Rahmen des B614A behandelt.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>eingerrichtet werden, damit keine störenden Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Der Rahmenplan stellt klar, dass keine störenden Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung entstehen sollen. Zwischen dem neuen Quartier und dem bestehenden Wohngebiet wird <b>ein Grünkorrldor</b> eingerichtet, <b>eine Fahrverbindung zwischen dem neuen Quartier und dem Bestandsquartier entfällt</b>. Die Erschließung des neuen Quartiers am Grenzgraben erfolgt über eine Anbindung an die Berliner Straße.“</li> </ul> <p>Wie festgestellt wurde, ist eine Wohnbebauung in dem neuen Quartier Kaiserlei ausgeschlossen. Dies ist auf die Lärmbelästigung durch den Frankfurter Flughafen zurückzuführen: „Eine Wohnbebauung ist wegen der Siedlungsbeschränkung unter der Einflugschneise Flughafen nicht mehr möglich. Die entsprechenden Aussagen im alten Rahmenplan werden gestrichen (29.08.2013, pia)“.</p> <p>Der Bereich Kaiserlei und die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Willemerstr., Wolframstr. und Auf der Reisdiese ist von Fluglärm besonders betroffen. Offenbach insgesamt gilt als Kommune mit der höchsten Tagbelastung durch die Flugbewegungen rund um den Flughafen Frankfurt. Infolgedessen unterfällt das Quartier dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, woraus Siedlungsbeschränkungen resultieren. Krankenhäuser, Alten- und Erholungsheime dürfen in Kaiserlei ebenso wie Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. Gleiches gilt für das Ausweisen neuer Wohngebiete, die bislang nicht als Baufläche markiert waren.</p> <p>Für die bestehende Wohnbebauung wäre es daher keinesfalls nachvollziehbar, wenn zu der bereits bestehenden Lärmbelastung durch den Flughafen Frankfurt noch weitere Lärmbelastungen durch die Neubebauung Kaiserlei hinzukämen! Dies ist in der Bebauungsplanung auch so vorgesehen und wir unterstützen nachdrücklich die Vorgaben für die Neubebauung:</p>				



Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Keine</u> Durchbindung der neuen Straßen im Bereich Kaiserlei an die vorhandenen Wohnstraßen</li> <li>• <u>Nur</u> Anbindung des neuen Quartiers Kaiserlei über die Berliner Straße</li> <li>• Einrichtung eines <u>Grünkorridors</u>, der das vorhandene Wohnquartier gegenüber der Neubebauung schützt.</li> <li>• <u>Niedrige Bebauung</u> entlang des Grenzgrabens.</li> </ul> <p>Eine Reduzierung oder Wegfall von Teilen des geplanten Grünstreifens hätte gravierende Auswirkungen auf die Wohnqualität des seit Jahrzehnten vorhandenen Wohnquartiers Willemerstrasse, Auf der Reiswiese und Wolframstrasse.</p> <p>Wie uns bei der Einsichtnahme in Ihrem Hause mitgeteilt wurde, wird der Erhalt bzw. die weitere/erweiterte Nutzung des Grenzgrabens zurzeit untersucht. Erhalt und Ausbau des Grenzgrabens ist für uns eng verbunden mit der Einrichtung eines geplanten Grünstreifens. Eine Überbauung des Grenzgrabens hätte extrem negative Auswirkungen auf die Wohnqualität, da zu befürchten ist, dass der geplante Grünstreifen in Frage gestellt werden könnte.</p> <p><b>Schutz der bisherigen Bäume für den Grüngürtel</b></p> <p>Bei der Diskussion über den Grünstreifen ist auch zu berücksichtigen, dass vorhandener Baumbestand erhalten bleibt. Er bildet bereits jetzt einen Schutz gegenüber dem Geräuschpegel der Autobahn. Der Baumbestand wird auch in Zukunft ein Schutz gegen die Neubauten im Bereich Kaiserlei sein. Das Versprechen neue Bäume zu pflanzen hilft erst für die ferne Zukunft: die bisherigen Bäume müssen als Grüngürtel geschützt werden.</p> <p><b>Erhalt des Grenzgrabens als historisches „Muss“!</b></p> <p>Unabhängig davon wäre die Überbauung und somit das Verschwinden des Grenzgrabens eine „historische Sünde“. Um es positiv auszudrücken: Es wäre geschichtlich und für Offenbach extrem interessant den</p>				

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Grenzgraben hervorzuheben und seine geschichtliche Relevanz darzustellen!</p> <p><b>Grenzgraben: Mehr als tausend Jahre alter geschichtlicher Hintergrund</b></p> <p>„Das Kaiserleigebiet ist jedenfalls seit dem Frühmittelalter ein traditionelles Grenzgebiet. Der Grenzgraben bildet eine mehr als <b>tausend Jahre alte Territorialgrenze</b>. In der Karolingerzeit schied er den mainischen vom rheinischen Gau, später die Freie Reichstadt Frankfurt vom Fürstentum Isenburg, dann Preußen von Hessen. Als Frankfurt 1866 seine Freiheit verlor und eine preußische Provinzstadt wurde, grenzte das Großherzogtum hier an das Königreich Preußen. Bei einer preußisch-hessischen Grenze blieb es dann auch, als 1918 die Kronen gefallen waren. Erst als 1945 die amerikanische Militärregierung aus vorwiegend preußischen und hessischen Territorien ein „Groß-Hessen“ bastelte, verschwand die „Landesgrenze“ zwischen Frankfurt und Offenbach von der Landkarte. Heute ist dies die Stadtgrenze zwischen Frankfurt und Offenbach“ (Wikipedia, abgerufen 01.03.2014).</p> <p>„Im stillen Villenviertel liegt „die Landesgrenze“, die eigentlich gar keine mehr ist. Doch lange Zeit war sie für Offenbach ein Schutz und politisch verfolgte Frankfurter konnten sich durch sie vor Strafe schützen. Nur noch schwer zu erkennen ist der verwitterte Grenzstein, der dort nicht in den Boden gerammt ist, sondern über der Mitte des Grabens an der Brücke hängt (Anmerkung: Haltestelle „Stadtgrenze“). Mit dem Frankfurter Adler auf der rechten Hälfte markiert er eine mehr als tausend Jahre alte Grenze. Sie wurde schon gezogen, bevor 742 Kaiser Karl der Große das Licht der Welt erblickte. .... Befestigt war die Landesgrenze nie in ihrer mehr als tausendjährigen Geschichte, aber geschützt hat sie gleichwohl. Heute ist daraus ein überwachenes Rinnsal geworden, über das hinweg zwei Städte sich einen versteckten, scheuen Kuss erlauben.“ (von Lothar R. Braun, Offenbach, 17.08.2009).</p>				

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Fazit: Die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes sind essentiell für den Erhalt der Wohnqualität der alten Wohngebiete Willemerstr., Wolframstr. und Auf der Reisdwiese. Wie begrüßen und unterstützen diese nachdrücklich. Entsprechend ist der Grüngürtel, zusammen mit dem Erhalt des Grenzgrabens von hoher Bedeutung, nicht nur für die Wohnqualität dieses Quartiers, sondern auch für eine umweltfreundliche und geschichtlich verantwortliche Gestaltung dieses Gebietes - auch beispielhaft für die weitere Gestaltung dieses Gebietes für die Stadt Frankfurt.</p>	<p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
Detlev Keilhold	03.03.2014	<p>1.0 Ausgangslage 1.1 Zur Zeit gibt es jeden Morgen in diesem zuvor dargestellten Abschnitt ab der Uhrzeit ca. 7,30 Uhr bis ca. 10,00 Uhr einen Rückstau von vielen Kilometern, d.h. der Rückstau steht auf der A 661 bis nach Neu-Isenburg, auf der A3- weil der Abwärtsverkehr, der auf die A 661 möchte nicht abfließen kann -bis nach Aschaffenburg.</p> <p>Auf der Hanauer Landstraße steht der Rückstau viele Kilometer in beiden Richtungen. Fazit Dieser Verkehrsknoten hat Stillstand jeden Morgen, weil es keinen abfließenden Verkehr gibt.</p> <p>Zur Zeit gibt es einen Kreisel am Kaiserleikreisel, wodurch der Verkehr einigermaßen diesen Kreisel verlassen kann, kommt jedoch wegen des mangelhaften geplanten und vorhanden abfließende Verkehr stets immer zum Rückstau über sehr weite Strecken.</p> <p>2. 0 Geplant ist es nun, dass dieser Kaiserleikreisel durch 2 Ampelschaltungen ersetzt werden soll, weil man dann -so die Behauptungen der Stadt Offenbach-</p>				

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>einen besseren und fließenden Verkehr erreichen wird und weil man dadurch diese Grundstücke innerhalb des heute vorhandenen Kreisel verkaufe kann. Es sollen dann dort u.a.</p> <p>2.1 eine neue Mercedes Benz Niederlassung erstellt werden,  2.2 eine Mehrzweckhalle,  2.3 es sollen dort Hochhäuser erstellt werden, Höhe 75 bis 110 m hoch, 2.4 weitere Gebäude mit den Höhen von 21 und 25,5 Metern deren Hochpunkte ragen bis zu 45 Meter in den Himmel.</p> <p>Die Punkte Nr.: 2.3 + 2.4 wurden wörtlich so aus der Presse übertragen.</p> <p>3.0 Fragenkatalog mit der Bitte, diese nachvollziehbar zu erklären.  3.1 Gibt es eine reale Verkehrszählung ?  Wenn ja, wann wurde diese durchgeführt und wann wurde die ergänzt ?  3.2 Ich hätte gerne die Verkehrsleitplanung eingesehen mit den Abfluss des abfließenden Verkehrs in den Nachbarstraßen.  3.3 In welchen Radius- Mittelpunkt: der Mittelpunkt des Kaiserleikreisels - wurde der gesamte Verkehr und der abfließende Verkehr nachvollziehbar geplant? D.h. der abfließende Verkehr mit den Folgewirkungen für den Abfluss?  3.4 Mit welcher Zeiteinstellungen sollen diese beiden Ampel eingestellt werden, d.h. wie lange wird die Rotphase sein?  3.5 Mit wie viel Autos wird im Ansatz gerechnet, die diese Ampel bzw. Kreuzung Überfahren?  Anmerkung dazu: Ein LKW mit Anhänger benötigt mehr Sekunden als ein PKW.  3.6 Wie viel Fahrzeugen- bitte teilen zwischen PKW, LKW ohne Anhänge rund LKW mit Anhänger- wurden bei der Planung angesetzt ?  3.7 Wie weit wurde der Rückstau angesetzt?  3.8 In welche Straße soll der Verkehr abfließen?  3.9 Kann der Verkehr in diese Straße abfließen ?  3.10 Sind diese Straßen für den schweren LKW Ver-</p>	<p>Die Umgestaltung des Verkehrssystems am Kaiserlei ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 610. Dieses wurde bereits mit dem Planfeststellungsbeschluss definiert. Im Rahmen der Planung fanden umfassende Verkehrsuntersuchungen statt, die im Jahr 2009 überprüft, aktualisiert und bestätigt wurden.</p> <p>Die angesprochenen Fragen werden im Wesentlichen auch durch das Verkehrsgutachten von PTV zum fortgeschriebenen Rahmenplan Kaiserlei, Stand 2013 beantwortet. Dort werden sämtliche getroffenen Annahmen und angewandten Methoden sowie Betrachtungsweisen dargelegt.  Insbesondere werden dort alle in der näheren Region geplanten und bereits durchgeführten Bauvorhaben aufgeführt, die zur Berechnung der Verkehrsströme mit betrachtet wurden (neue Mainbrücke Frankfurt, Neubauten im Kaiserlei auf Grundlage des fortgeschriebenen Rahmenplans, Neubau Hafen Offenbach, Neubau Mainzer Ring, etc).  Aufbauend auf diesen Eingangsdaten wurde eine Simulation der Verkehrsströme auf der zukünftigen Verkehrsführung durchgeführt. Im Gutachten sind dazu sowohl die einzelnen Lichtsignalanlagen als auch die erwarteten Wartezeiten und Intervalle dargestellt.  Die Belastbarkeit der geplanten Verkehrslösung wurde umfangreich geprüft und eine Verbesserung gegen-</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>kehr vorhanden ?</p> <p>3.11 Würden die folgenden Ampel entsprechend auf die Ampel am Kaiserleikreisel abgestimmt ?</p> <p>3.12 Sind die neuen Autos durch die geplanten Hochhäuser und den anderen Häuser in diesem gesamten Verkehrsfluss mit erfaßt ?</p> <p>3.13 Hat mit die neue Belastung durch die EZB erfaßt?</p> <p>3.14 Wenn ja, mit welcher Kapazität?</p> <p>3.15 Durch die neue Brücke wird logischerweise ein Schwerverkehr von der Hanauer Landstraße über die Gerbermühlstraße auf die A3 und auf die A 661 gebracht. Wie soll das wo durchgeführt werden ?</p> <p>3.16 Wo und wie soll der Verkehr von der A3 kommend nach Offenbach geführt werden ?</p> <p>3.17 Mit welcher Kapazität an Fahrzeugen kann man diese neue Ampel maximal belasten?</p> <p>3.18 Die Kostenangaben für diese Maßnahme basiert diese nur auf grobe Schätzungen oder gibt es nachvollziehbare Einzelberechnungen?</p> <p>3.19 Sind in den angegeben Kosten auch die Kosten der Nebenstraße mit erfaßt ?</p> <p>3.20 Welche Zeitschiene wurde hier angesetzt?</p> <p>Es gibt noch viel mehr Frage, welche sich eventuelle nach der Beantwortung –so hoffe ich sehr - sich erübrigen werden.</p> <p>Aus all diesen Fragen muss die Frage erlaubt sein? Kann man diese beiden vorhanden total überlasteten Knotenpunkte tatsächlich mit einer Ampelschaltung am Kaiserleikreisel so steuern, dass diese ganzen Verkehrsbelastungen mit den neu geplanten zusätzlichen Verkehrsaufkommen - tatsächlich so sich lösen lassen bzw. es zu einem einigermaßen funktionierenden Verkehrsablauf kommt ?</p> <p>Ist das nicht alles ein Wunschdenken von Politikern, die sich über die realen Zustände hinwegsetzen und träumen ?</p> <p>Wir haben schon einen Berliner Flughafen, soll das auch so eine Problemzone werden?</p> <p>Ich erwarte eine Stellungnahme zu all meinen Fragen</p>	<p>über der heutigen Situation nachgewiesen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch die geplanten Umbauten eine ausreichende Leistungsfähigkeit im Straßennetz gegeben ist, um den Verkehr in den Spitzenstunden abzuwickeln.</p> <p>Dieses Gutachten lag zusammen mit dem Bebauungsplan während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur allgemeinen Einsicht aus.</p> <p>Der Umbau des Verkehrssystems soll nach Möglichkeit 2016 beginnen und wird momentan mit drei Jahren Bauzeit veranschlagt.</p> <p>Die Kosten für die überörtliche Erschließung, d.h. für die Strahlenbergerstraße und die Kaiserleipromenade sind im angegebenen Gesamtkostenrahmen für den Kaiserleiumbau enthalten.</p> <p>Nicht enthalten sind die neu anzulegenden Straßen für die innere Erschließung der Baugebiete, welche mit den Bebauungsplänen geschaffen werden. Die Kosten dafür können beziffert werden, sobald eine entsprechende Straßenplanung vorliegt. Sie werden entsprechend der satzungsgemäßen Vorgehensweise über Erschließungsbeiträge auf die Baugrundstücke umgelegt.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			

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