

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. 2 und § 4
Abs. 2 BauGB**

Stand: 24.10.2014

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
59 Magistrat der Stadt Frankfurt	22.09.2014	<p>1. Hinweise der Stadtentwässerung (SEF) Die Stadtentwässerung Frankfurt am Main stellt fest: Die entwässerungstechnische Erschließung der Plangebiete erfolgt durch die Stadt Offenbach mit Anschluss an deren Kanalnetz sowie weiterführend über den Offenbacher Vorflutkanal zu der Frankfurter Abwasserreinigungsanlage Frankfurt- Niederrad. Aus der Begründung und den textlichen Festsetzungen ist zu schließen, dass durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung einer Abflussverschärfung von den Baugrundstücken vorgebeugt werden wird. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich der durch die Erschließung erhöhende Abwasser-Anfall hinsichtlich des vertraglich festgelegten Maximalabflusses zu den Frankfurter Abwasserreinigungsanlagen durch betriebliche Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Entwässerungsnetz der Stadt Offenbach selbst kompensieren lässt. Die einzelnen Planungen hierfür, die gemäß Hinweis der Stadt Offenbach nicht auf der Ebene des B-Plans durchgeführt werden, sind uns nicht bekannt und obliegen der Zustimmung der Oberen Wasserbehörde.</p> <p>Aufgrund der zwischen den Städten Offenbach und Frankfurt am Main getroffenen Vereinbarung zur Übernahme und Begrenzung des Abwassers aus Offenbach und den Hinweisen unter den Auswertungen auf die unter den textlichen Festsetzungen unter Punkt III jeweils angeführten Wasserrechtlichen Satzungen bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Den B-Plan-Entwürfen Nr. 610 und 614 A der Stadt Offenbach stimmt die SEF zu.</p> <p>2. Hinweise der Wirtschaftsförderung Die Wirtschaftsförderung Frankfurt weist darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne Vergnügungsstätten und Spielhallen nicht wortwörtlich ausgeschlossen werden, sondern lediglich "nicht Bestandteile des Bebauungsplans" sind.</p> <p>Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten grundsätzlich zulässig. In den textlichen Festsetzungen zu beiden o. g. Bebauungs-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die textliche Festsetzung unter Punkt 1.5 „Die nach §7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten [...] sind gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes“ wird eindeutig geregelt, dass die benannten Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes nicht zulässig sind. Eine weitere Konkretisierung ist an dieser Stelle nicht notwendig.</p>			

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>plänen heißt es unter Punkt 1.5, dass Vergnügungsstätten und Spielhallen "nicht Bestandteile des Bebauungsplans" sind.</p> <p>Es sei weder im Sinne der Stadt Frankfurt noch im Sinne Offenbachs, wenn sich in den neu ausgewiesenen Gebieten wie dem Kaiserlei Nutzungen wie Spielhallen und Vergnügungsstätten ansiedeln. Zwar betrifft dies nicht die Gemarkung Frankfurts, dennoch würde eine mit solchen Nutzungen einhergehende Trading down-Gefahr negativ auf Frankfurt wirken.</p> <p>Wir würden uns daher nach Möglichkeit eine deutlichere Formulierung wünschen, die besagt, dass Vergnügungsstätten in den o. g. Bebauungsplänen definitiv ausgeschlossen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 57 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
10 Deutsche Bahn	02.09.2014	<p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.</p> <p>Oberflächen- und sonstige Abwässer 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>Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen 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>Photovoltaikanlagen 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>Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).</p>	<p>Der Hinweis ist unter IV Punkt 9 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis ist unter IV Punkt 10 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis ist unter IV Punkt 11 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		In der Nähe des Geltungsbereiches verläuft die S-Bahn Strecke von/nach Hanau in einem Tunnel. Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Nähe von Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.			
11 Deutsche Flugsicherung GmbH	18.09.2014	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. Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -schutzbereichen Stand Februar 2014. Diese Information ist nicht verbindlich, da für die Beurteilung im späteren Genehmigungsverfahren die zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Flugvermessungsberichte, prognostizierte Störbelastung und Anlagenschutzbereiche herangezogen werden. Änderungen sind jedoch aufgrund betrieblicher Anforderungen nicht auszuschließen. 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. Bei der Beurteilung des Vorhabens wurden die oben angegebenen Koordinaten berücksichtigt.	Der Hinweis ist unter IV Punkt 12 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
28 Fraport AG	18.09.2014	<p>Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 24.02.2014.</p> <p><i>„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 müNN) überschreiten.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete - die indes hier nicht vorgesehen ist - im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.“</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist unter IV Punkt 13 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis auf die Tagschutzzone II erfolgt bereits unter Punkt IV Hinweise.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			Es ergeben sich keine Änderungen.			
32 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	15.09.2014	<p>[...] Inhaltlich verweise ich auf die Stellungnahmen vom 27. Februar 2014, die die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main damals zu den beiden Verfahren abgegeben hat. [...]</p> <p><i>„Im vorliegenden Fall sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Standort für hochwertiges Gewerbe, insbesondere Büros und Dienstleistungen, in unmittelbarer Nähe westlich des Kaiserleikreisels in Offenbach geschaffen werden. Dafür wird die Festsetzung Kerngebiet getroffen.</i></p> <p><i>Grundsätzlich begrüßen wir die vorgesehenen Planungen. 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.</i></p> <p><i>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.“</i></p>	<p>Auf die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange reagiert. Die Textfestsetzungen sehen seitdem unter I Punkt 1.3 lediglich eine Einschränkung der sonst in Kerngebieten allgemein zulässigen „sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ vor: <i>„Die gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind gemäß §1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.</i></p> <p>Damit werden die Hauptnutzung des Gebietes ergänzenden Dienstleistungs- und Handwerksangebote ermöglicht, sofern diese keine unverträglichen Verkehrsbelastungen oder Immissionen erzeugen.</p> <p>Auf die Anregung in der frühzeitigen Beteiligung hin wurde unter II <i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i>, Punkt 4.5 festgesetzt: <i>„In allen Plangebietsteilen sowie auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.“</i> Damit können alle Nutzer eine Immobilie ihre Werbung anbringen. Lediglich Werbung von nicht ortsansässigen Unternehmen wird unterbunden.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			Es ergeben sich keine Änderungen.			
33 Hessen Mobil	26.09.2014	<p>Die in unserer letzten Stellungnahme vorgebrachten Anmerkungen zu den Bruttogeschoßflächen wurden in Gesprächen mit der Stadt Offenbach zwischenzeitlich erörtert. Das Verkehrssystem wird entsprechend dem Verkehrsgutachten mit den gemachten Prämissen in dieser Hinsicht als ausreichend leistungsfähig angesehen.</p> <p>Der Beitrag der Verkehrsuntersuchung wurde gegenüber der ersten Fassung bei der frühzeitigen Beteiligung allerdings nicht verändert und die Multifunktionshalle ist weiterhin in den Untersuchungen enthalten. Auf Basis der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung ist die Multifunktionshalle gemäß unserer Stellungnahme vom 28. Februar 2014 weiterhin abzulehnen.</p> <p>Ein neuer Standort für eine Buswendeanlage ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, im Detail noch mit Hessen Mobil abzustimmen. Die Einwendungen gegenüber einem Standort unter der A 661 werden weiter aufrechterhalten. Ebenfalls sind weiterhin die bereits vorgebrachten Hinweise zur Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG und die allgemeinen Hinweise aus unserer Stellungnahme mit dem Aktenzeichen "34 c 2_BE 7.2 Sc_14-3088/14-3089" zu beachten.</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. Die Verkehrsgutachten dienen der Erarbeitung des fortgeschriebenen Rahmenplans und enthalten insofern auch die Untersuchung zur Machbarkeit einer Multifunktionshalle.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
41 Hochtaunuskreis - Fachbereich Ländlicher Raum	25.09.2014	Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Allgemeines Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Entwicklung des Kaiserleigebietes als Standort für Dienstleistung und Gewerbe auf Grundlage des fortgeschriebenen Rahmenplanes zur Entwicklung des Stadtteils Kaiserlei; - die Definition des städtebaulichen Rahmens für die weitere Entwicklung des Gebietes - sowie die verkehrliche Erschließung des Gebietes. <p>Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,6 ha, wobei ca. 40 % des Geltungsbereichs noch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.</p> <p>1. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>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>.</p> <p>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.</p> <p>Planerisch ist daher ein RegFNP-Änderungsverfahren durchzuführen, was derzeit im Parallelverfahren von Seiten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain im Zuge der 2. Änderung des RPS / RegFNP 2010 für die Stadt Offenbach am Main durchgeführt wird.</p> <p>Das RegFNP-Änderungsverfahren sieht dabei auf der planerischen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem RegFNP, einen gleichwertigen Ersatz in der Gemarkung Bieber durch Rücknahme einer <i>Wohnbaufläche, geplant</i> und Festsetzung einer <i>Fläche für Landbewirtschaftung</i> vor. Der damit planerisch geschaffene Flächenausgleich entspricht damit im übrigen den Vorgaben des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, hier dessen Richtlinie für den <i>Flächenausgleich bei Ände-</i></p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>rungsverfahren. Im Zuge des RegFNP-Änderungsverfahrens waren daher nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine Anregungen hierzu vorzubringen.</p> <p>2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB i. V. m. § 2 (2) BauGB, hatte ich hierzu mit Stellungnahme vom 27.02.2014 folgendes dargelegt:</p> <p><i>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 ein mittleres bis hohes Ertragspotential für die landwirtschaftliche Urproduktion gekennzeichnet. Die Standortkarte von Hessen für die landbauliche Nutzung weist die Fläche mit A 2 mittel und in Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS), in der Ergebniskarte: Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der Stufe 1 a belegt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Fachlich nicht akzeptabel ist die im Umweltbericht mehrfach getätigte verallgemeinernde Aussage, dass 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 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.</i></p> <p><i>Mit Hinweis auf die §§ 5 (2) BNatSchG und 14 (2)</i></p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>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.</i></p> <p>Die hierzu vom Büro PGNU erfolgte marginale Überarbeitung des Umweltberichtes (Stand 21.07.2014) im Kapitel 2.1.1.2 BODEN, 4. Absatz, befriedigt nicht. So erfolgt der Nährstoffeintrag in den Boden auf landwirtschaftlicher Fläche nicht über die Straße. Von landwirtschaftlicher Seite wiederum ist die Nährstoffzufuhr in den Boden nach dem Entzug ausgerichtet und jährlich durch zu erstellende Nährstoffbilanzen nachzuweisen. Im übrigen erfolgen hierzu Kontrollen im Rahmen von Cross-Compliance.</p> <p>Weiterhin wird auf die Arbeitshilfe Bodenschutz in der Bauleitplanung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus 2011 verwiesen, wo im Kapitel 3 Datengrundlagen explizit auf eine fachlich <i>fundierte Bodenfunktionsbewertung sowie eine Beurteilung des Einflusses von Wirkfaktoren, Nutzung und Bodenbelastung auf belastbarer Datengrundlage</i>, als Voraussetzung, eingegangen wird.</p> <p>Die zum Schutzgut <i>Boden</i> im Kapitel 2. <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i> des Umweltberichtes getroffenen Aussagen, genügt diesen Anforderungen nicht. Wobei hier nicht in Abrede gestellt werden soll, dass die Böden des Plangebietes, aufgrund der Lage und der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke im Kaiserleibereich, einer Schadstoffbelastung ausgesetzt sind. Was die postulierte Nährstoffbelastung der landwirtschaftlich genutzten Flächen angeht, so <u>fehlt es</u> hier eindeutig an einer <u>belastbaren Datengrundlage</u>. Ein allgemeiner Hinweis auf die ökosystemare Vorbelastung reicht hier nicht aus bzw. entspricht keiner belastbaren Datengrundlage.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier liegt eine unterschiedliche fachliche Einschätzung der Bestandssituation vor. Diese hat jedoch keine Auswirkungen auf die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Boden und die im Umweltbericht dazu getroffenen Einschätzungen. Die Bewertung der Umweltauswirkungen ist nicht Gegenstand der Kritik.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>3. Landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung ergibt sich hierbei aktuell ein Biotopwertdefizit von ca. 810.722 Biotopwertpunkten. Dieses soll durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden, wobei im Rahmen der Offenlage nach § 3 (2) BauGB zwischenzeitlich in der Gemarkung Bürgel eine entsprechende Ausgleichsfläche benannt ist (Flur 2, Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/5). Die noch nicht näher konkretisierte Maßnahmenplanung soll auch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 614 A An der BAB 661 - <i>Zwischen Strahlenberger Straße und Berliner Straße</i> bereitstellen.</p> <p>Es handelt sich um eine Fläche südlich des Bürgeler Campingplatzes, die im Bestand einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung (Intensiv genutzte Frischwiese) durch einen landwirtschaftlichen Pensionspferdebetrieb aus Rumpenheim unterliegt. Die Fläche soll auf Grundlage der in 2006 von der Stadt Offenbach beschlossenen <i>Freiraumentwicklungskonzeption Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal</i> entwickelt werden. Dem Leitbild der Maßnahmenentwicklung folgend, soll in dem Bereich eine <i>naturnahe Auenlandschaft aus ganzjährig wassergefüllten Flutrinnen mit angrenzenden Röhrlichtzonen und Feuchtwiesen</i> entwickelt werden. Wobei hierzu explizit in der Begründung ausgeführt ist, dass sich diese Maßnahme erst in der Vorplanung befindet und nur Planungsgrundsätze benannt werden können. Wie wenig konkret die Maßnahmenplanung ist, zeigt sich daran, dass allgemein u. a. auf die <i>weitgehende Herausnahme bzw. Verlagerung intensiver Nutzungsformen</i> eingegangen wird sowie die <i>Umwandlung von erosionsanfälliger Ackernutzung in Grünland</i> angestrebt wird. Es wird hierzu angemerkt, dass es sich bei der konkret vorgesehenen Fläche ja bereits um Grünland handelt.</p> <p>Aufgrund der Größe des derzeitigen Grünlandschlages,</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>sind einzelbetriebliche Auswirkungen für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten. Neben der Nutzungswürdigkeit bzw. eines fehlenden zukünftigen Nutzungsinteresses, ergeben sich damit natürlich ökonomische Auswirkungen. Inwieweit von Seiten der Stadt Offenbach eine Pflege- und Nutzung der verbleibenden Wiesenflächen durch einen Landwirt angestrebt wird, ist nicht ersichtlich. Es ist hierzu in der Begründung nur ausgesagt, dass bei Umsetzung der Planung, der <i>Pflege der Wiesenflächen</i> eine <i>entscheidende Bedeutung</i> zukommt und dass die <i>beabsichtigte Vegetation</i> durch spezifische Mahdtermine während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege unterstützt, wobei das Mähgut zur Aushagerung der Fläche abgefahren werden soll.</p> <p>Eine fachlich fundierte Bewertung der externen Maßnahme mit sich ergebenden Auswirkungen auf die Landwirtschaft und den Aufgabenbereich der Landschaftspflege ist somit derzeit nicht möglich. Ich bitte daher im Rahmen der Plankonkretisierung um erneute Vorlage der Planung.</p> <p>Im übrigen wird in Zusammenhang mit der Freiraumentwicklungskonzeption <i>Bürger-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal</i> auf das derzeit in Fortführung befindliche <i>Auenprojekt Mainbogen Offenbach</i> verwiesen, für das - nach hiesigem Kenntnisstand - ebenso ein Magistratsbeschluss vom 30.10.2013 vorliegt. Hierzu haben bereits konstruktive Gespräche mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach und meiner Behörde stattgefunden. Inwieweit erstaunt, dass das <i>Auenprojekt Offenbacher Mainbogen</i> keinerlei Erwähnung in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanverfahrens findet.</p> <p>Wie bereits mit Stellungnahme vom 27.02.2014 vorgebracht, bitte ich nochmals um Prüfung landwirtschaftsverträglicherer Maßnahmenplanungen, so z. B. Maßnahmen in FFH-Gebieten, im Wald, hier auf Grundlage</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft eine eindeutige Zuordnung einer Fläche für den Ausgleich zu den zu erwartenden Eingriffen. Zudem wird nachgewiesen, dass die Fläche geeignet ist, um auf ihr die geplante Ausgleichsmaßnahme umzusetzen.</p> <p>Eine weitere Konkretisierung wird im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p> <p>Die vorgeschlagene Maßnahme als solche ist nicht direkt Teil des Auenprojektes Mainbogen Offenbach, kann aber, sollte dieses zur Umsetzung kommen, später ein Bestandteil dieses Gesamtvorhabens werden. Inhaltlich besteht zwischen den Projekten kein Widerspruch.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umsetzung des Freiraumentwicklungskonzeptes wird an dieser Stelle mit einer fachlich sinnvollen Maßnahme der Vorrang vor anderen Maßnahmen im Stadtgebiet</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		der Naturschutzleitlinie zum Hessischen Staatswald 2010 (Kernflächen) oder aber über die Ökoagentur für Hessen der HLG gem. § 5 KV.	eingeräumt. Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.			
43 Industrie- und Handelskammer Offenbach	25.09.2014	Wir begrüßen die Entwicklung des Kaiserleigebietes. 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. 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 RegFNP auf max. 2.000qm begrenzt werden. 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.	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. 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. In der Begründung heißt es dazu unter Punkt 20: <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</i>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p><i>Sie dem Charakter nach Beherbergungsbetriebe sind, mit dem entsprechenden Angebot an Servicedienstleistungen.“</i></p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
94 Nahverkehr in Offenbach GmbH	26.09.2014	<p>Wie bereits in unserem Schreiben vom 03.03.2014 zu gleichem Bebauungsplan angemerkt, stehen wir zum Umbau Kaiserlei in engem Kontakt mit der Projektleitung "Umbau Kaiserlei".</p> <p>In Abstimmung mit den OVB möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass wir für unsere, das Kaiserlei erschließenden Buslinien in der Amsterdamer Straße, eine Haltestelle sowohl in nördlicher, als auch in südlicher Richtung benötigen.</p> <p><i>Schreiben vom 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 bitte Sie dies in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.“</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Amsterdamer Straße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 610 liegt. Generell sind die festgesetzten Straßenverkehrsflächen aber geeignet um Haltestellen unterzubringen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
96 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	22.08.2014	<p>Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der GasUnion GmbH von der Baumaßnahme nicht betroffen sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die o. g. Baumaßnahme gemäß eingereichter Planunterlagen.</p> <p>Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet wer-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		den muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.	Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.			
96 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	18.09.2014	<p>Auf Ihre Anfrage vom 11.08.2014 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 610 „Strahlenbergerstr. West“ der Stadt Offenbach am Main keine Einwände bestehen. Wir berufen uns daher auf unser Schreiben vom 25.02.2014, welches hiermit weiterhin Bestand behält.</p> <p><i>„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. Bitte beachten Sie, dass sich am nordwestlichen Rande des Geltungsbereiches NRM Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.“</i></p> <p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM- Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung, vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
101 Regierungspräsidium Darmstadt	09.09.2014	Die planungsrechtliche Situation auf Ebene des RPS/RegFNP 2010 ist zutreffend beschrieben. Sofern weiterhin an den abgestimmten Festsetzungen und Darstellungen festgehalten und auch die Änderung des RegFNP 2010 entsprechend durchgeführt wird, werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Darüber hinaus wird begrüßt, dass die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung aufgegriffen wurden.				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.</p> <p>Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung Hinweise:</u> Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. 'Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Das Plangebiet befindet sich in keinem beantragten oder festgesetzten Trinkwasser-oder Heilquellenschutzgebiet.</p> <p><u>Bodenschutz Ost Hinweise (vorsorgender Bodenschutz):</u> Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem</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>Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden B-Plan-Entwürfen sind die gesetzlichen Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenvierer des HLUg weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, das Dezernat IV/F 41.1 gemäß Hausverfügung vom 03.12.2013 (Az.: I 11-7b 02/29-2012/1 0) nicht zuständig ist.</p> <p><u>Hinweis (nachsorgender Bodenschutz)</u> 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>Oberirdische Gewässer, Renaturierung</u> Aus der Sicht des Dez. 41.2 bestehen bezüglich der vorgelegten Bebauungspläne und der Machbarkeitsstudie zum "Grenzgraben" keine Bedenken.</p> <p><u>Kommunales Abwasser</u> Für das Gebiet der Stadt Offenbach werden derzeit ein neuer Generalentwässerungsplan und eine neue SMUSI-Berechnung erstellt. Es ist davon auszugehen,</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>dass die Plangebiete entsprechend Ihrer zukünftigen Nutzung darin berücksichtigt werden. In den textlichen Festsetzungen und den Begründungen zu den o.a. Bauleitplänen wird bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser auf die wasserrechtliche Satzung hingewiesen (Sammlung, Verwertung, ortsnahe Versickerung, wenn möglich). Inwieweit die Vorgaben der Satzung überhaupt umgesetzt werden können, ist den Aussagen des neuen GEP zu entnehmen. Die Ableitung des Schmutz- bzw. Mischwassers erfolgt im Rahmen der mit der Stadt Frankfurt getroffenen Vereinbarung zur Kläranlage in Ffm-Niederrad. Falls sich aus dem GEP bzw. der SMUSI Berechnung neue Erkenntnisse ergeben, sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Aus abwassertechnischer Sicht bestehen gegen die Bauleitpläne keine grundsätzlichen Bedenken. Die den Bebauungsplänen beigefügte Machbarkeitsstudie zum "Grenzgraben" habe ich zur Kenntnis genommen. Gegen die Realisierung der als Alternativvariante bezeichneten Grabenführung bestehen meinerseits keine Bedenken. Eine Abstimmung mit der ESO ist allerdings zwingend erforderlich.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> <u>Stellungnahme zum Lärmschutz:</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 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 Teil1, innerhalb des Plangebietes, Kerngebiet</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>(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. 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> Mit Schreiben vom 24. Februar 2014 hat die Bergaufsicht zuletzt zu o.g. Vorhaben Stellung genommen. Da der jeweilige räumliche Geltungsbereich nur geringfügig geändert wurde und sich seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt diese Stellungnahme weiterhin.</p> <p>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. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Beschei-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen ist unter IV Punkt 5 ein Hinweis auf die Kampfmittelsituation und das Vorgehen in Bezug auf Kampfmittel dargestellt.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind.</p> <p>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: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>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 Sondierbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischen lagern) sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
102 Regionalverband Frankfurt Rhein Main	22.09.2014	<p>Zu den Entwicklungszielen der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken. 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 Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,7 ha) darstellt.</p> <p>Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, wird derzeit eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt. Der oben genannte westliche Bereich wird in "Gewerbli-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>che Baufläche, geplant" geändert. 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.</p> <p>Im Bereich des in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandortes ist nach den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig.</p> <p>Der entsprechende abschließende Beschluss wird der Verbandskammer voraussichtlich in ihrer nächsten Sitzung am 12.11.2014 zur Beschlussfassung vorgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 01 Amprion GmbH
- 02 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 34 HESSEN-FORST
- 35 hessenARCHÄOLOGIE
- 37 Hessischer Rundfunk
- 38 Hessisches Baumanagement
- 48 Kreis Offenbach
- 49 Kreishandwerkschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 103 Rhein-Main Verkehrsverbund (RMV)
- 107 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 108 TenneT TSO GmbH
- 109 Verband Hessischer Fischer e.V.

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
70 Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt	23.09.2014	<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 610 für den Bereich "Strahlenbergerstraße West" bestehen keine grundsätzlichen Bedenken in bauaufsichtlicher Hinsicht. Wir bitten um genaue Vermessung aller relevanten Flächen und Abstände (wie z.B. der Baufenster).</p> <p>Bei dem Punkt II 2.2 Einfriedungen sind weder zulässige Höhen noch die Gestaltung der Einfriedungen angegeben.</p> <p>Bei der im MK 1 zulässigen Gebäudehöhe von 110 m kommt es zur Überschreitung des erforderlichen Grenzabstandes. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind zu informieren.</p> <p>Die vorhandenen Grundstücksgrenzen stimmen mit den im Bebauungsplanentwurf geplanten Straßen- und Grundstücksgrenzen nicht überein. Wir regen an, bei der Teilung/Neubildung der Grundstücke die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Grenzen zu übernehmen, um die Baulasteintragungen zu vermeiden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Maßketten werden zur besseren Lesbarkeit ergänzt.</p> <p>Grundsätzlich sind Einfriedungen entsprechend der Festsetzung II 2.1 unzulässig. Sie sind lediglich in Ausnahmefällen und unter Nachweis der sicherheitstechnischen Erforderlichkeit zulässig. Zur Klarstellung der Festsetzung wird unter II 2.2 folgender Satz ergänzt: <i>„Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m über dem Gehweg nicht überschreiten und dürfen nicht geschlossen ausgeführt werden.“</i></p> <p>Bislang erfolgte in der Textfestsetzung I 16 „Tiefe der Abstandsflächen“ die Festsetzung, dass in MK1 und MK2 die notwendigen Abstandsflächen unter bestimmten Voraussetzungen unterschritten werden können. Dieser Punkt wird entsprechend seiner gesetzlichen Grundlage in §9 (1) 2a BauGB nach vorne gezogen und nunmehr als Punkt I 5 geführt. Im Zuge dieser redaktionellen Anpassung wird die Festsetzung zur Klarstellung um den Punkt 5.2 ergänzt: <i>„Die Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen gem. 5.1 ist bis max. 0,2 H zulässig.“</i> Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Information der Eigentümer ist durch das öffentliche Bauleitplanverfahren sichergestellt. Es bestand während der Planaufstellung die Gelegenheit die Pläne einzusehen und Stellung zu nehmen. Der Plan wird zudem nach dem Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung findet sich unter Punkt 17 bereits der Hinweis, dass zur Umsetzung der Planung eine Bodenordnung notwendig ist.</p>	X		
					X	
					X	X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Wir weisen darauf hin, dass die Hessische Bauordnung nebst der durch sie legitimierten Satzungen einzuhalten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen wird unter IV Punkt 1 zudem auf die zu beachtenden örtlichen Satzungen hingewiesen. Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.			
71 Untere Denkmalschutzbehörde	23.09.2014	von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die Ausweisung des Gebietes gemäß B-Plan Entwurf keine Bedenken. In dem Gebiet gibt es keine Gebäude oder bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es sind uns auch keine direkten Erkenntnisse bekannt, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen. Um hier eine Sicherheit zu erhalten, ist das Landesamt für Denkmalpflege Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abt. Archäologische Denkmalpflege- Außenstelle Darmstadt, Schloss, Glockenbau, 64283 Darmstadt zu kontaktieren. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten der Verdacht auf archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Denkmalpflegebehörden unverzüglich einzuschalten.	Das Landesamt für Denkmalpflege ist selbst als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt.			
75 Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	22.09.2014	Zusammenfassung: Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Untere Naturschutzbehörde <u>Vollzug der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB</u> Sämtliche Festsetzungen, die der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Kompensation der entstehenden Eingriffe dienen, werden unterstützt. Dies betrifft sowohl die Festsetzung der privaten Grünflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzte anteilige Begrünung der Verkehrsflächen als auch die festgesetzte Dachbegrünung. Auch die vorgesehene externe Ausgleichsmaß-				

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nahme im Mainbogen setzt die seitens der UNB angestrebten naturschutzfachlichen Ziele im LSG Hessische Mainauen und im Biotopverbundsystem der Stadt Offenbach um und wird daher ebenso unterstützt. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde im Vorfeld mit der UNB beraten und abgestimmt.</p> <p><u>Zu Textfestsetzung Nr. 9.2</u> In der vorliegenden Bilanz nach Kompensationsverordnung wird davon ausgegangen, dass die zur Begrünung festgesetzten 75% der Dachflächen auch tatsächlich begrünt werden. Nicht berücksichtigt wurde jedoch die Möglichkeit, dass diese festgesetzten 75% Dachbegrünungsfläche durch den Bau von Solaranlagen auch unterschritten werden kann. Sollten z.B. aus diesem Grund nur 65% der Dachflächen tatsächlich begrünt werden, so würde sich das Punktedefizit gemäß Kompensationsverordnung um 25.940 Punkte erhöhen und müsste entsprechend beim externen Ausgleich berücksichtigt werden. Der Begrünungsanteil von 75 % der Dachflächen wird aufgrund der Abweichungsmöglichkeit durch die Solaranlagenfestsetzung (textliche Festsetzung Nr. 9.2) als hoch eingeschätzt. Forderung: Es sollte eine Aussage darüber getroffen werden, mit welchem Flächenanteil der Dachflächen mit Solaranlagen (ohne Dachbegrünung) realistisch gerechnet werden kann. Dementsprechend soll der zu erwartende Anteil der Dachbegrünung bei der Eingriffsbilanz zu Grunde gelegt werden. Der ggf. zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf sollte durch eine Vergrößerung der externen Ausgleichsmaßnahme im Mainbogen abgedeckt werden.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit, den ggf. erforderlichen zusätzlichen Ausgleichsbedarf abzudecken, bestünde darin, die Festsetzung Nr. 9.2 so zu spezifizieren, dass die Dachbegrünung als "extensive Dachbegrünung" festgesetzt wird. Diese Form der Dachbegrünung ist gemäß Kompensationsverordnung im Vergleich zu der gemäß Eingriffsbilanz zu Grunde gelegten intensiven Dachbegrünung höherwertig.</p>	<p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung privilegiert die Errichtung von Solaranlagen. In der Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde angenommen, dass die Dachflächen nicht mehr als zu 25% von Solaranlagen überdeckt werden, d.h. die angestrebte Begrünung von 75% erreicht werden kann. Aufgrund des möglichen Anschlusses der Baugebiete des B610 an das CO₂- neutrale Fernwärmenetz durch die Energieversorgung Offenbach ist zudem davon auszugehen, dass eine gute Versorgung der Gebiete mit erneuerbarer Energie gewährleistet ist und der weitere Bedarf an der Erzeugung erneuerbarer Energien geringer ausfallen dürfte als in anderen Gebieten.</p> <p>Die Festsetzung unter I Punkt 10.2 wird präzisiert und lautet: „<i>Flachdächer sind zu mind. 75 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen.</i>“</p>			X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Zu Textfestsetzung Nr. 13.2</u> Es ist nicht nachvollziehbar, ob die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der festgesetzten Grünfläche zulässigen untergeordneten baulichen Anlagen (vgl. Textfestsetzung Nr. 8.2) oder Parkplätze (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.1) mit ihrer zu erwartenden Versiegelung als Eingriff in die Eingriffsbilanz eingegangen sind. Sofern es sich hierbei um eine nennenswerte Größenordnung handeln sollte, müsste auch dieser zu erwartende Eingriff geschätzt und in der Bilanz berücksichtigt werden. Der dafür ggf. erforderliche zusätzliche Ausgleich sollte durch eine Vergrößerung der externen Ausgleichsmaßnahme im Mainbogen erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus wird empfohlen, zur Klarstellung über das zu verwendende Pflanzgut ergänzend zu der Angabe "<i>standortgerechtes Laubgehölz II oder III Ordnung</i>" folgende Erläuterung zur Festsetzung aufzunehmen: „Bei einem Laubgehölz II Ordnung handelt es sich um einen Laubbaum, dessen Wuchshöhe 12 m bis 20 m erreichen kann; bei einem Laubgehölz III Ordnung handelt es sich um einen Laubbaum, dessen Wuchshöhe 7 m - 15m erreichen kann.“</p> <p><u>Zu Textfestsetzung 13.3</u> Es ist nicht nachvollziehbar, ob bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wurde, dass auf maximal 20% der festgesetzten Grünflächen die Anlage von Wegeflächen zulässig ist. Diese demnach zu erwartende Versiegelung müsste in der Eingriffsbilanz erfasst werden. Der ggf. dafür erforderliche zusätzliche Ausgleich sollte durch eine Vergrößerung der externen Ausgleichsmaßnahme im Mainbogen erfolgen.</p> <p><u>Vollzug des Artenschutzes gemäß BNatSchG</u> Nach dem vorliegenden Fachbeitrag des Büros PGNU bedingen die aus der Umsetzung des B-Planes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft den Totalverlust der Vegetationsbestände, des bisher extensiven</p>	<p>Der Abzug für die Versiegelung durch Stellplätze ist hier bereits erfolgt. In den Plangebietsteilen MK3-MK6 ist mit einer GRZ von 0,8 bereits das Maximum an Versiegelung definiert, das auch nicht durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. überschritten werden darf. In den Plangebieten MK1 und MK2 ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Theoretisch ist dort eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze, etc. möglich. In der Berechnung der Versiegelung wurde durchgehend ein Wert von 0,7 angenommen, da dies eher zu erwarten ist als die komplette Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten. Bei einer durchgängigen Berechnung mit der maximalen Versiegelung wäre zudem der Wert der Dachbegrünung zu hoch und nicht realistisch.</p> <p>Der Hinweis wird in der Festsetzung I Punkt 14.2 ergänzt.</p> <p>Für die bessere Nachvollziehbarkeit der Eingriffsbilanzierung werden die Wegeflächen in den festgesetzten Grünflächen als Extra-Kategorie in der Bilanz aufgelistet. Zur Klarstellung wird die Bilanz in diesem Zusammenhang insgesamt überarbeitet.</p>			
					X	
						X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>und strukturreichen Lebensraumes zwischen Strahlenbergerstraße und späterer Kaiserleipromenade. Grundsätzlich stellt der Fachbeitrag die Bestandssituation und die Auswirkungen des B-Planes nachvollziehbar dar und mündet in den korrekten Schlussfolgerungen. In den Textfestsetzungen 9.6- 9.10 werden die wesentlichen Inhalte aus artenschutzrechtlicher Sicht in ausreichender Form festgehalten.</p> <p>Zielführend wäre bei Ziffer 9.6 und Ziffer 9.10 eine Benennung der Flächen gewesen, wo die CEF-Maßnahmen (artenschutzrechtlicher Ausgleich) vollzogen wird. Damit wären die Maßnahmen rechtlich gesichert. Es erscheint aber noch vertretbar dies im weiteren Verfahrensgang nachzuholen, da die Flächen noch ermittelt werden.</p> <p>Die im Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumhöhlenkontrolle • Rodungszeitraum • Umsiedlung der Zauneidechsen • Schutzzaun <p>sind ausreichend und bei Umsetzung der Planungen unbedingt zu beachten.</p> <p>Gleiches gilt für die aufgeführten CEF-Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuanlage bzw. Optimierung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse • Anlage von Hecken- und Gebüschstrukturen als Habitat für Bluthänfling & Stieglitz. <p>Sofern diese Maßnahmen erfolgen steht den Planungen artenschutzrechtlich nichts im Wege. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und dauerhafte Sicherstellung muss erfolgen. Hierfür müssen geeignete Instrumente (z. B. Grunddienstbarkeiten auf Kompensationsflächen) eingesetzt werden.</p> <p>Entgegen der Auffassung der Gutachter, dass es für die Umsetzung des B-Planes keiner Ausnahmegenehmigung bedarf, ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde für die Umsiedlung der Eidechsen eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.</p>	<p>Die Festsetzung ist in der bestehenden Form hinreichend konkret.</p> <p>Die Festsetzungen der CEF Maßnahmen bestimmen, dass die Planung und Umsetzung der Flächen und Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen hat. Die Umsetzung der Maßnahmen ist gesichert, da sie die Voraussetzung für jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich bilden.</p> <p>Die Aussage aus dem Gutachten bezieht sich auf die artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung, die beim Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erforderlich geworden wäre. Für den eigentlichen Akt der Zauneidechsen-Umsiedlung ist eine artenschutzrecht-</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Diese kann aber in Aussicht gestellt werden, wenn alle o.a. Vorgaben eingehalten werden.</p> <p><u>Zu Textfestsetzung I, 9.8:</u> Die Formulierung in den textlichen Festsetzungen sollte folgendermaßen geändert werden: "Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkäsen für Mauersegler, Schwalbenarten und Fledermäuse vorzusehen (ein Nistkasten je 20m Fassadenlänge) und dauerhaft zu erhalten".</p> <p><u>Zu Textfestsetzung IV, 9.8:</u> Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sollten an dieser Stelle konkret benannt sein.</p>	<p>liche Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung unter I Punkt 10.8 wird folgendermaßen präzisiert: „Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkäsen für Mauersegler, Schwalben- und Fledermausarten vorzusehen (Ein Nistkasten je 20 m Fassadenlänge) und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Zur übersichtlicheren Darstellung werden die unter IV Punkt 14 der textlichen Festsetzung erwähnten Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Detail aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben bis sie die Höhle verlassen haben. Durch die Rodung in der gemäß §39 (5) BNatSchG für Gehölze außerhalb des Waldes vorgeschriebenen Zeit vom 1.10. bis 28.2. kann das Risiko für Fledermäuse zusätzlich verringert werden, da dann die Fortpflanzungszeit vorüber ist bzw. die meisten Arten sich in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches befinden. - Durch die Rodung in dem Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.2. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen. - Um ein Eintreten des Tötungstatbestands gem. §44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, muss die Lokalpopulation der Zauneidechse in ein geeignetes Ersatzhabitat (s.u.) umgesiedelt werden. Hierfür werden Reptilienbretter ausgelegt. Ggf. sind weitere vorbereitende Maßnahmen (z.B. Freischneiden der Flächen) erforderlich, um den Fang 		X	
					X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Bauleitplanverfahren folgende Belange zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Oberflächengewässer und das Grundwasser • der sachgerechte Umgang mit Abwässern • die Darstellung von Plänen des Wasserrechts • die Versorgung mit Wasser • der Hochwasserschutz <p>Neben diesen Grunderfordernissen halten wir es für angezeigt auch Starkregenereignisse stärker in den Planungen zu berücksichtigen. So im Umweltbericht auf Seite 18 auch geschehen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sowie dem Umweltbericht finden sich insgesamt ausreichende Informationen zu den o.a. Wasserfragen.</p> <p>Im Abschnitt III "Wasserrechtliche Satzung" wird unter Hinweis auf § 37 Abs. 4 HWG ein Versickerungs- und Benutzungsgebot (Garten- und Freiflächenbewässerung) für Niederschlagswasser, das von den baulichen Anlagen abfließt festgesetzt. Dies entspricht der Forderung des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser generell ortsnah versickert werden soll. Die direkte Wassernutzung durch Auffangen und Sammeln ist zulässig und sinnvoll.</p> <p>Grundsätzlich wird zwar auf ein sog. "ökologisches Wasserkonzept Kaiserlei" von Arcadis, Trischier und Partner aus 1998 hingewiesen, dessen Inhalte sind</p>	<p>zu erleichtern. Ab Verlassen der Winterquartiere ab Anfang/Mitte April bis Ende Mai/Anfang Juni werden die Flächen regelmäßig kontrolliert und Tiere in das Ersatzhabitat verbracht.</p> <p>- Entlang des südlichen Gebietsrands wird während der Bauphase ein stabiler Kleintierschutzzaun errichtet, um ein Einwandern von Zauneidechsen aus dem Bereich der Bahnlinie in den Baustellenbereich zu verhindern. Hierbei sind regelmäßige Funktionskontrollen vorzusehen.</p>			
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>aber inzwischen in die Gesetzgebung eingeflossen und als rechtlich verpflichtend einzustufen. Im Plangebiet werden rund 95% der Fläche für Bau- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Die damit verbleibenden Flächenanteile für die Versickerung von Niederschlagswasser sind verschwindend gering. In den textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 8 (auf Seite 11) "Grundwasser" zudem darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Letzteres dürfte zwar generell zutreffen, bei einem Großbauvorhaben am Rand des jetzigen Kaiserleikreises wurde allerdings ein Grundwasserflurabstand von rund 3,50 m festgestellt. Auch der Umweltbericht sieht Grundwasserflurabstände bis 5 m als realistisch an. Insofern ist in den Bauvorhaben strengstens darauf zu achten, dass- ggf. mit aufwendigeren Versickerungsanlagen –alle Versickerungs- und Nutzungspotentiale realisiert werden. Auch die im Umweltbericht beschriebenen Kiesfilterschichten unter den Fundamenten, um die Grundwasserfließrichtung zu sichern, sind zwingend. Aufgrund der Bestandssituation ist leider keine Trennung von Schmutz- und Regenwasserkanälen vorgesehen, so dass es bei dem vorhandenen Mischsystem bleibt. Ein eigenes Regenwasserkanalnetz böte die Chance nicht versickerungsfähiges oder direkt nutzbares Wasser einer "naturnahen Entsorgung" zuzuführen. Rückhalteflächen für Starkregenereignisse sind nicht vorhanden und bei der Bauauslastung auch nicht realisierbar. Auf die Problematik wird im Umweltbericht auch hingewiesen.</p> <p>Auch wenn der B-Plan die vollständige Verwertung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nominell vorsieht (so der Umweltbericht) halten wir diese Einschätzung für fragwürdig. Letztlich wird sich dies aber erst in der Ausgestaltung der verschiedenen Bauvorhaben zeigen.</p> <p>Hinsichtlich der notwendigen Hinweise zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird auf die Stellungnahmen der zuständigen Stellen verwiesen.</p> <p>Altlasten/Bodenschutz Die Belange des Bodenschutzes/Altlasten sind im B-</p>				

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Plan ausreichend behandelt worden.</p> <p>Immissionsschutz/Klimaschutz und Energie Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, folgende Anmerkungen und Hinweise zum jetzt vorgelegten Planentwurf, der Begründung und den textlichen Festsetzungen bitten wir zu berücksichtigen:</p> <p><u>Lärmschutz</u> Im B-Plangebiet werden im Kern Lärmpegelbereiche von überwiegend IV und am Rand von V ermittelt, d. h. tagsüber sind Lärmpegel von max. 70 bzw. 75 dB (A) zu erwarten. Nur am nordwestlichen Rand befindet sich ein kleiner Bereich der Lärmpegel von 75- 80 dB (A) aufweist. Die von der Dr. Gryschka Ingenieurgesellschaft mbH vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Gutachten vom 16.12.2013), sind in den textlichen Festsetzungen dokumentiert, unter Punkt 12.1 hinreichend berücksichtigt und bei späteren Baumaßnahmen entsprechend umzusetzen. Eine Wohnnutzung wurde im Bereich des B-Plans 610 zunächst ausgeschlossen, wir regen aber an (siehe auch unser Hinweis in unserer Stellungnahme zum B-Plan 614A), wenn überhaupt eher im Gebiet der Strahlenberger-straße West für die Lärmpegelbereiche IV Wohnen zuzulassen, da hier im Freien (auf Balkonen oder Terrassen) eine höhere Aufenthaltsqualität besteht. Für die Innenräume können analog zur MKS I B-Plan 614 durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen (höhere Schalldämmmaße von Außenbauteilen und ggf. schall- gedämmten Lüftungen) die von der DIN 4109 geforderten Innenraumpegel für Aufenthaltsräume und Schlafzimmer erreicht werden.</p> <p><u>Luftreinhaltung</u> Bezüglich der Luftreinhaltung /Auswirkungen des Vorhabens auf die Luftbelastung bitten wir die folgenden Anregungen und Hinweise (wie schon beim B-Plan 614 A geäußert) zu berücksichtigen: Daten zur Luftbelastung liegen - entgegen der Aussage in den beiden Umweltberichten (Fassung vom 19. 12. 2013 und 23. 07.2014) für Offenbach vor. In der Main-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Verkehrsgutachten enthaltenen Prognosen berücksichtigen die vollständige Erschließung der, möglichen und im netzzusammenhang relevanten Bauflächen. Die ÖPNV-Erschließung der Gebiete ist durch die S-Bahnstation und geplante Buslinien im Quartier sehr</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>straße wird mittels Passivsammler seit 2008 die Stickstoffdioxid (NO₂)-Belastung ermittelt. Diese liegt im langjährigen Jahresmittel bei > 50 µg/m³ und damit über dem zulässigen Grenzwert für das Jahresmittel von 40 µg/m³ der 39. BImSchV. Weiterhin befindet sich seit dem 1.11.2013 in der Unteren Grenzstraße eine Luftmessstation. Auch diese misst die NO₂-Belastung, darüber hinaus auch PM 10/Feinstaub. Für Feinstaub gilt für das Jahresmittel ein Grenzwert von 40 µg/m³. Wie aktuelle Untersuchungen jedoch zeigen, gibt es hier eigentlich keinen Wirkungsschwellenwert, d. h. jede Konzentration an Feinstaub hat negative gesundheitliche Auswirkungen.</p> <p>Die o. g. Messwerte belegen, dass die Luftbelastung in Offenbach an stark befahrenen Straßen wie z. B. der Mainstraße, der Bieberer Straße und der Unteren Grenzstraße bezüglich NO₂ den zulässigen Grenzwert überschreitet. Es ist u. a. durch Querschnittszählungen in Verbindung mit Daten zur Luftbelastung belegt, dass der Straßenverkehr der Hauptverursacher der Luftbelastung ist.</p> <p>Die Stadt Offenbach hat deshalb einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Senkung der Luftbelastung entwickelt, der am 06.05.2010 von Stadtverordneten verabschiedet wurde und in einen Luftreinhalteplan des Landes einfließen sollte. Der Luftreinhalteplan des Landes Hessen (i. e. der Entwurf der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Rhein-Main, Teilplan Offenbach) liegt seit Anfang Juni 2014 der Stadt Offenbach vor. Er wurde im August 2014 nochmals aktualisiert, liegt seit dem 04. August 2014 zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus und soll Ende des Jahres rechtskräftig werden. Eine dieser Maßnahmen ist die Umweltzone "grün" für das gesamte Stadtgebiet (die Planungen dazu laufen bereits), eine weitere Maßnahme das Lkw-Durchfahrtsverbot nachts für die Mainstraße. Diese Maßnahmen sollen mit Rechtskraft des Luftreinhalteplans zum 01.01. 2015 umgesetzt sein und sind entsprechend im vorliegenden B-Plan-Vorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Wir gehen nicht davon aus, dass die Verkehrsgutachten zum Rahmenplan Kaiserlei durchgeführten Leistungs-</p>	gut. Die Zahl der Fahrradabstellanlagen wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach geregelt.			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>fähigkeitsüberprüfungen der Verkehrsknoten die Umweltzone und das Lkw-Durchfahrtsverbot in der Mainstraße berücksichtigt haben. Wir bitten zu bedenken, dass das für beide B-Planvorhaben 610 und 614 A prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen (19.529 Pkw-Fahrten pro Tag und 1228 Lkw-Fahrten pro Tag) natürlich auch zusätzliche Emissionen produzieren wird und damit mit hoher Wahrscheinlichkeit die durch das Lkw-Durchfahrtsverbot bzw. die Umweltzone erzielten Einspareffekte reduziert werden.</p> <p>Wir halten es für erforderlich, diese gegenläufigen Effekte im Vorfeld des Umbaus in einem Umweltgutachten zu untersuchen und den negativen Auswirkungen durch entsprechende zusätzliche Maßnahmen (z. B. verbesserte Anbindung durch den ÖPNV und eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen) gegenzustellen.</p> <p>Klimaschutz und Energie Die Festsetzungen, die den lokalklimatischen Hitzestress vermindern, wie z. B. die festgelegt Begrünung privater und öffentlicher Flächen, sowie die Festsetzungen zur Dachbegrünung werden unterstützt. Des Weiteren werden die Festsetzungen zur Förderung erneuerbarer Energien unterstützt.</p> <p>Die Aussagen der Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach (März 2011), sowie die Ergebnisse des Gutachtens "Begutachtung der klimatischen Auswirkungen" werden ausreichend aufgenommen und umgesetzt.</p> <p>Bei dem Hinweis IV.6 "Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen" in den textlichen Festsetzungen ist zu empfehlen, sicherstellen zu lassen, dass die Kapazitäten des CO₂ neutralen Fernwärmenetzes ausreichend sind, um das Plangebiet tatsächlich zu versorgen.</p> <p>AG Flughafen/Fluglärm Zusammenfassend stoßen die textlichen Festsetzungen und Feststellungen in den Unterlagen im Kontext "Fluglärm" auf keine Bedenken.</p> <p><u>Begründung:</u></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Nach § 4 Abs. 2 BauGB holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Gemäß Organisationsverordnung Nr. 178 wurde die ehemalige "AG Flughafen" formell dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz zugeordnet, weshalb zum öffentlichen Belang "Flugverkehrslärm" für den B-Plan nun hier Stellung genommen wird. Der Abgrenzungsbereich des B-Planes wird korrekt als in der Tag-Schutz-Zone II befindlich dargestellt. Dies ergibt sich aus der „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main" vom 30. September 2011. Das vorliegende Schallgutachten stellt die entsprechende Ausgangslage und deren Konsequenzen korrekt dar. Aufgrund der Ausweisung als überwiegendes "Kerngebiet" ergeben sich in puncto Fluglärm keine immissionsrechtlichen Konflikte, zumal hier die Grenzwerte für Tag und bei Nacht identisch sind. In der Begründung zum Umweltbericht wird auf Seite 15 darauf hingewiesen, dass unverträgliche Nutzungen im Rahmen der Feinsteuerung der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Den Bedenken und Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>			
92 Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement	09.09.2014	<p>Gem. Projekt- u. Einstufungsbeschluss der StvV vom 14.01.2014 ist der Umbau der Strahlenbergerstraße West straßenbeitragspflichtig. Die Kaiserleipromenade soll anbaufrei hergestellt werden und ist daher nicht erschließungsbeitragspflichtig. Die Stockholmer Straße und die Lissaboner Straße jedoch schon. Für die anliegenden Baugrundstücke wird eine Ausgleichsabgabe fällig. Sofern keine Kanalschlüsse in das Offenbacher Netz hergestellt werden, entstehen keine Kanalbeiträge. Aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		oder -wällen ist nicht vorgesehen.	Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 81 Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtgesundheitsamt
- 83 Magistrat der Stadt Offenbach, MainArbeit, Kommunales Jobcenter OF
- 85 Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Integration
- 87 Magistrat der Stadt Offenbach, Ordnungsamt

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