

Bebauungsplan Nr. 614A

„An der BAB 661 – Zwischen Strahlenbergerstraße
und Berliner Straße“

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

Stand:24.10.2014

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. Unterhalb der Flurstücke verläuft die S-Bahn Strecke von/nach Hanau in einem Tunnel.</p> <p><u>Oberflächen- und sonstige Abwässer</u> Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.</p> <p><u>Immissionen</u> 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.). 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist unter IV Punkt 9 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
11 Deutsche Flugsicherung GmbH	18.09.2014	<p>Das Plangebiet liegt knapp außerhalb des nach §18a Abs. 1 a 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 her-</p>	<p>Der Hinweis ist unter IV Punkt 10 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>angezogen 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.</p>	<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 Baugebiet 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.</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 Tagschutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist unter IV Punkt 11 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis auf die Tagschutzzone II erfolgt bereits unter Punkt IV Hinweise.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<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>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
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 östlich 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 dringend anregen, 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</i></p>	<p>Auf die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange reagiert. Die Textfestsetzungen sehen 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>Unter II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 4.5 wird festgesetzt: <i>„In allen Plangebietsteilen sowie</i></p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>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><i>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. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
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>"</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.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			Es ergeben sich keine Änderungen.			
41 Hochtaunuskreis - der Kreisausschuss -	25.09.2014	<p>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.</p> <p>Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:</p> <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. 7 ha und wird im Bestand wesentlich durch das Verkehrssystem des Kaiserleikreisels geprägt. Über den Bestand hinaus, wird durch den Bebauungsplan die Versiegelung von weiteren ca. 3 ha vorbereitet.</p> <p>1. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Im eigentlichen Geltungsbereich ist keine landwirtschaftliche Fläche betroffen. Allerdings ergibt sich nunmehr- im Rahmen der Offenlage der Planung gem. § 3 (2) BauGB- eine landwirtschaftliche Betroffenheit durch die in der Gemarkung Bürgel vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe hierzu Ziffer 2 der Stellungnahme).</p> <p>2. 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. 114.178 Biotopwertpunkten.</p> <p>Dieses soll durch entsprechende Kompensationsmaß-</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nahmen 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. 610 Strahlenbergerstraße West 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 Freiraumentwicklungskonzeption Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal entwickelt werden. Dem Leitbild der Maßnahmenentwicklung folgend, soll in dem Bereich eine naturnahe Auenlandschaft aus ganzjährig wassergefüllten Flutrinnen mit angrenzenden Röhrlichtzonen und Feuchtwiesen 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 weitgehende Herausnahme bzw. Verlagerung intensiver Nutzungsformen eingegangen wird sowie die Umwandlung von erosionsanfälliger Ackernutzung in Grünland 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 Grünlandeschlages, 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</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ausgesagt, dass bei Umsetzung der Planung, der Pflege der Wiesenflächen eine entscheidende Bedeutung zukommt und dass die beabsichtigte Vegetation 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 Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal auf das derzeit in Fortführung befindliche Auenprojekt Mainbogen Offenbach verwiesen, für das - nach hiesigem Kenntnisstand - ebenso ein Magistratsbeschluss vom 30.10.2013 von Seiten der Stadt Offenbach vorliegt. Hierzu haben bereits konstruktive Gespräche mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach und meiner Behörde stattgefunden. Insoweit erstaunt, dass das Auenprojekt Offenbacher Mainbogen 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 der Naturschutzleitlinie zum Hessischen Staatswald 2010 (Kernflächen) oder aber über die Ökoagentur für Hessen der HLG gem. § 5 KV.</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 eingeräumt.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
43 Industrie- und Handels-	25.09.2014	Wir begrüßen die Entwicklung des Kaiserleigebietes.				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
kammer		<p>Das Gebiet ist ein idealer Standort für hochwertiges Gewerbe mit dem Schwerpunkt auf Büronutzungen.</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>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>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 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>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>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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 bitten Sie dies in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.“</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. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
96 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	22.09.2014	<p>Auf Ihre Anfrage vom 11.08.2014 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 614A "An der BAB 661 - zw. Strahlenbergerstraße und Berliner Straße" der Stadt Offenbach am Main, folgende Einwände und Anmerkungen bestehen:</p> <p>Im Bereich der Baugrenze befindet sich unsere Transportleitung HD 0020, deren Umlegung sich bereits in Abstimmung mit der Stadt Offenbach befindet. Nach der Umlegung der Leitung ist diese dinglich zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Somit behalten unsere Antworten vom 27.02.2014 und 04.03.2014 ihre Gültigkeit.</p> <p>„[...] auf Ihre Anfrage vom 16.01.2014 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplanes Nr. 614A "An der BAB 661" der Stadt Offenbach am Main keine Einwände bestehen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches die NRM Gas-Hochdruckleitung Nr. 20 befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Die Gas-Hochdruckleitung tangiert den B-Plan im westlichen Bereich von Süd nach Nord.</p> <p>Eventuell notwendig werdende Leitungsmaßnahmen befinden sich bereits mit dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach in Abstimmung.</p> <p>Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".</p> <p>[...]</p> <p>[...] wie eben telefonisch besprochen, fehlt in unserem Antwortschreiben noch die Stellungnahme unserer Fachabteilung "Leitungsrechte". Wir bitten Sie diese noch zu ergänzen:</p> <p>Sollte die HD 20 im Zuge der Bauarbeiten um verlegt werden, so sind vor allem die Grundstücke in der Gemarkung Offenbach Flur 5 Flurstücke 345/49 und 355/10 betroffen. Eine dingliche Sicherung ist bisher von der Stadt Offenbach verweigert worden, im Hinblick auf die anstehende Umstrukturierung des Kreisels. Es wurde uns lediglich der mögliche Abschluss eines Gestaltungsvertrages in Aussicht gestellt.</p> <p>Im Zuge dieses Verfahrens werden wir für die umzulegende HD-Leitung Verhandlungen mit der Stadt Offenbach auf Erteilung einer beschränkten persönlichen</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Dienstbarkeit bzw. zum Abschluss eines Gestaltungsvertrages mit Dienstbarkeit aufnehmen.“</i></p> <p>Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zur neuen Leitungstrasse geplant werden. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".</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. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.</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	<p>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.</p> <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</u> <u>Hinweise:</u> Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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</u> <u>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 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 Bodenviewer 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</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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 02/29-2012/10) 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, 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</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>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 11Grenzgraben11 ha.be 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, bis auf den im Südosten gelegenen Bereich MK5, ausgeschlossen. Der Kaiserleikreisel, der bislang die Autobahnanschlussstelle Ofenbach- Kaiserlei der Bundesstraße B 43 an die Autobahn BAB A 661 bildet, soll aufgelöst und umgebaut werden. 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.: 13-2473/B614A vom 27.05.2014 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 MK, von 65 dB(A) entlang der Hauptverkehrswege um bis zu ca. 12 dB(A) überschritten wird. Da im Plangebiet jedoch bis auf das Gebiet MK5 kein Wohnen zulässig ist, besteht in den Kerngebieten ohne Wohnnutzung im Nachtzeitraum keine höhere Immissionsempfindlichkeit als tags, so dass der Tag- Orientierungswert von 65 dB(A) nachts im Südosten des Plangebietes ebenfalls einzuhalten wäre. Entsprechend dem</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Prognosegutachten ist davon auszugehen, dass zur BAB A 661 Überschreitungen um bis zu ca. 11 dB(A) zu erwarten sind. Im Bereich MK5, in dem Wohnen zulässig ist, wird der Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005, Teil 1, für MK von nachts 55 dB(A) um bis zu 11 dB(A) überschritten.</p> <p>Die im Kapitel 6.2 „Konfliktbewältigung Schallschutz“ der schalltechnischen Untersuchung aufgeführte Argumentation, dass keine der Maßnahmen umzusetzen wären, kann von hier aus nicht geteilt werden. In diesem Zusammenhang wird besonders darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte für „Verkehr“ nach DIN 18005 Teil 1, sowohl tags um bis zu ca. 12 dB(A) und nachts bis zu ca. 11 dB(A)1 als auch die <u>Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung</u>- von tags- 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) erheblich überschritten werden. Außerdem wird von hier aus ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung- hier im Rahmen der Umbaumaßnahme der Autobahnanschlussstelle Kaiserlei Anwendung findet, da es sich bei der Verkehrerschließung und dem Umbau um eine wesentlichen Änderung von Straßen handelt, und folglich die Immissionsgrenzwerte dieser Verordnung zugrunde gelegt werden.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei den v. g. prognostizierten Beurteilungspegeln über 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts die Grenze der Gesundheitsgefährdung erheblich überschritten wird. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels/ Orientierungswertes um 3 dB(A) bedeutet eine Verdoppelung der Geräuschbelastung und die prognostizierten 12/11 dB(A) eine extrem hohe, nicht hinnehmbare Belastung des Planbereiches darstellt.</p>	<p>Eine Wohnnutzung ist ausschließlich im Plangebietsteil MK 5 zulässig. Diese Festsetzung wurde gewählt, da das Wohnen bereits in der bestehenden Situation zulässig war.</p> <p>Der Bebauungsplan greift nicht in das Baurecht der BAB 661 und ihrer Anschlussstellen ein. Die 16. BImSchV kommt daher nicht zur Anwendung. Die im Bebauungsplan festgesetzte, an die Straße heranrückende Bebauung wird durch die im Gutachten angeführte Methode beurteilt.</p> <p>Wie unter Punkt 6.2 des Schallschutzgutachtens dargestellt, wird auf die besondere Immissionssituation reagiert durch eine differenzierte Gebietsausweisung und die riegelartigen Gebäude entlang der Autobahn, die auf ihren Rückseiten lärmgeschützte Bereiche schaffen. Aus städtebaulichen Gründen sind darüber hinausgehende Maßnahmen nicht vorgesehen.</p> <p>Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen für Hochbauten entsprechend DIN 4109 wird sichergestellt, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmkarten im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite bei freier Schallausbreitung ermittelt wurden und somit die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet tendenziell überschätzen. Durch die abschirmende Wirkung der bestehenden und geplanten Gebäude wird es dagegen in der Realität zu Bereichen und Fassaden mit deutlich reduzierten Verkehrslärmeinwirkungen kommen.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Zusammenfassend weise ich darauf hin, dass von hier aus erhebliche Bedenken gegen die geplanten Ausweisungen, aufgrund der extrem hohen Verkehrslärmbelastung auf die Planbereiche bestehen und bitte Sie, die Planung zu überdenken bzw. evtl. weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen untersuchen zu lassen.</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 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 Über-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>sendung 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 Sondierungsbohrungen 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 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 Kampfmittel räumarbeiten</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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 FrankfurtRheinMain	23.09.2014	<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:</p> <p>Der Bebauungsplan weicht im Bereich des heutigen Kaiserleikreisels mit der Festsetzung eines Kerngebietes vom RPS/RegFNP 2010 ab, der für diesen Bereich "Fläche für den Straßenverkehr" (ca. 2,5 ha) darstellt. 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 Bereich wird in "Gemischte Baufläche, geplant" geändert.</p> <p>Der entsprechende abschließende Beschluss wird der Verbandskammer voraussichtlich in ihrer nächsten Sitzung am 12.11.2014 zur Beschlussfassung vorgelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

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

- 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
- 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. 614A für den Bereich "Strahlenbergerstraße West" bestehen keine grundsätzlichen Bedenken in bauaufsichtlicher Hinsicht.</p> <p>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 und MK 3 zulässigen Gebäudehöhe von 110m 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-MK4 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.</p> <p>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

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 Mobilität	22.09.2014	Zusammenfassung: Gegenüber der 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 und öffentlichen Grünflächen sowie der Begrünung der Verkehrsflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als auch die festgesetzte Dachbegrü-				

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nung. Auch die vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme 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. 10.2</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. Der Begrünungsanteil von 75 % der Dachflächen wird aufgrund der Abweichungsmöglichkeit durch die Solaranlagenfestsetzung (textliche Festsetzung Nr. 1 0.2) als zu 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>Die Festsetzung der Dachbegrünung ist in Textfestsetzung Nr. 10.2 wie folgt zu präzisieren: Flachdächer sind in Form der extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Diese Präzisierung ist deshalb erforderlich, da bei der Eingriffsbilanz die Kategorie der ökologisch hochwertigeren extensiven Begrünung angewendet wird. Somit ist durch eine entsprechende Festsetzung auch sicher zu stellen, dass diese Form der Dachbegrünung realisiert wird und nicht die ökologisch geringere intensive Dachbegründung.</p> <p><u>Zu Textfestsetzung 14.3</u> Es ist nicht nachvollziehbar, ob bei der Eingriffsbilanz-</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 B614A an das CO₂- neutrale Fernwärmenetz der 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 11.2 wird präzisiert und lautet: „<i>Flachdächer sind zu mind. 75 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. [...]</i>“</p> <p>Für die bessere Nachvollziehbarkeit der Eingriffsbilan-</p>			
					X	
						X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>zung berücksichtigt wurde, dass auf maximal 40% 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 keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände in § 44 BNatSchG. Dem folgend sind rechtlich keine gesonderten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und I oder CEF-Maßnahmen erforderlich. Die in dem Fachbeitrag gemachten Ausführungen zur Bestandssituation und den Auswirkungen des B-Planes sind nachvollziehbar und kommen aus unserer Sicht auch zu den korrekten Schlussfolgerungen. Unsere Anregungen & Hinweise im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung haben Eingang in die textlichen Festsetzungen gefunden. Das Anbringen je eines Nistkastens je 20 Meter Fassadenlänge begrüßen wir ausdrücklich. Damit die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (ab S. 22) entsprechende Geltung bekommen, sollten diese in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>	<p>zierung werden die Wegeflächen in den festgesetzten Grünflächen als Extra-Kategorie in der Bilanz aufgelistet. Zur Klarstellung wird die Bilanz in diesem Zusammenhang insgesamt überarbeitet. Die aktualisierten Biotopwertdefizite werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Eine weitere Klarstellung erfolgt in den textlichen Festsetzungen unter I Punkt 15.2 - dort wird folgender Hinweis ergänzt: <i>"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."</i></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"> - <i>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</i> 		X	
					X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Zu Textfestsetzung 10.8</u> Die Formulierung in den textlichen Festsetzungen sollte folgendermaßen erweitert werden: " und dauerhaft zu erhalten".</p> <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. Das sich im Plangebiet befindende Oberflächengewässer "Grenzgraben" wird berücksichtigt.</p>	<p><i>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.</i></p> <p>- <i>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.</i></p> <p>Da es sich hierbei um Hinweise auf Regelungen im Bundesnaturschutzgesetz handelt, werden sie unter IV Hinweise aufgeführt.</p> <p>Die Festsetzung unter I Punkt 11.8 wird folgendermaßen präzisiert: <i>„Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bau-seitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkäsen für Mauersegler, Schwalbenarten und Fledermäusen vorzusehen (Ein Nistkasten je 20 m Fassadenlänge) und dauerhaft zu erhalten.“</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<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 aber inzwischen in die Gesetzgebung eingeflossen und als rechtlich verpflichtend einzustufen.</p> <p>Im Plangebiet werden rund 93% der Fläche für Bau- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Die damit verbleibenden Flächenanteile für die Versickerung von Niederschlagswasser sind gering.</p> <p>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>Eine besondere Stellung im B-Plan 614 A nimmt der Grenzgraben ein. Wie in der vorgezogenen Beteiligung von uns gefordert wurde eine Prüfung durchgeführt, ob die Bestandssituation des Grenzgrabens im Sinne einer Machbarkeitsstudie dadurch aufgewertet werden kann, dass dessen Wasserführung dem Vorfluter und nicht dem Mischwasserkanal zugeführt wird. Leider stehen dem die Topografie und technische Bauwerke so im Wege, dass lediglich die Überleitung am August-Bebel-Ring in einen Bauwasserkanal möglich ist.</p> <p>Unabhängig von dieser Möglichkeit sehen wir jedoch den Grenzgraben weiterhin als wichtige Ressource an, einen möglichst guten Umgang mit anfallendem Nieder-</p>				

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>schlagswasser zu gewährleisten, bietet er doch durchaus Rückhaltevolumina. Auch die im Umweltbericht benannte untergeordnete Bedeutung (aufgrund der Uferzonierung und der Stetigkeit im Abflussverhalten) kann vielleicht in Teilen verbessert werden.</p> <p>Die Festlegungen im B-Plan sprechen von einer zeichnerischen Festsetzung. Wir schlagen hier folgende textliche Festsetzung vor:</p> <p><u>Zu Textfestsetzung 10.8</u> Der Verlauf des Grenzgrabens wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Der Grenzgraben wird nicht (weiter) überbaut und ist in seiner Funktion zu erhalten bzw. Möglichkeiten zur Verbesserung der Uferstruktur und zur Verstetigung zu suchen. Ggfs. kann dies auch unter den Hinweisen platziert werden. 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-Plan und dem ergänzenden Umweltbericht ausreichend behandelt worden.</p> <p>Immissionsschutz Gegenüber dem jetzt vorgelegten Planentwurf bestehen insbesondere wegen der Lärmbelastung Bedenken, da zumindest teilweise auch Wohnen ermöglicht werden soll. Diese sind u.E: heilbar, in dem konkrete weitere Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen oder die Hinweise integriert werden oder zumindest in den Bauvorhaben berücksichtigt werden.</p> <p><u>Lärmschutz</u> Der Vorentwurf vom 03.01.2014, der dem Amt im Feb-</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen wird unter IV Punkt 16 „Grenzgraben“ folgender Hinweis aufgenommen: <i>„Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Eigentum an Gewässern nach den Regelungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) bestimmt.“</i></p>		X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>ruar 2014 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme übersandt wurde, schloss Wohnen im Plangebiet völlig aus. Damit war zunächst der in § 50 Bundesimmissionsschutz (BImSchG) geforderte Trennungsgrundsatz erfüllt. Auf der nämlichen Basis wurde das erste Schallschutzgutachten der Dr. Gryschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.12.2013 erstellt, in dem verschiedene Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorgeschlagen waren. Die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Maßnahmen fanden sich sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung zum B-Plan u. E. nach in ausreichendem Maße wieder, so dass damals von uns eine positive, immissionsschutzrechtliche Stellungnahme abgegeben werden konnte.</p> <p>Im jetzt vorgelegten Planentwurf ist der Bereich MK 5 für die Wohnnutzung vorgesehen, was dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG widerspricht. D. h. die zukünftigen Bewohner haben tagsüber im Lärmpegelbereich V, der hier überwiegt, Überschreitungen von rund 10 dB (A), d. h. einen Lärmpegel von 75 dB (A) und nachts Überschreitungen bis zu 16 dB (A) (gleich 71 dB (A)) auf Balkonen, Terrassen oder in den Hausgärten zu dulden. In Richtung Berliner Straße/Ecke Planstraße werden im Lärmpegelbereich VI sogar Pegelwerte zwischen 75 und 80 dB (A) tagsüber erreicht. Zwar können die Lärmpegel durch die vom Gutachter vorgeschlagenen zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen in den Innenräumen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, siehe aktualisiertes Gutachten vom 27.05.2014) entsprechend reduziert werden, die Aufenthaltsqualität im Freien auf dem Balkon oder der Terrasse ist durch solche Maßnahmen jedoch nicht zu verbessern. Will man nicht generell das Herstellen von Balkon- oder Terrassenanlagen untersagen, müssen auch für diese geeignete Schallschutzmaßnahmen (Einhausung) ergriffen werden. Hier sollte mit den Schallschutzgutachter noch mal ein Dialog zu den Möglichkeiten geführt werden.</p>	<p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 BauGB versandt wurde, war die Ausweisung von Wohnen in MK5 bereits enthalten. Die Festsetzung wurde gewählt, da im betreffenden Gebiet auch heute schon nach §34 BauGB Wohnen zulässig ist. Es handelt sich in diesem Sinne nicht um eine Neuausweisung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie unter Punkt 6.2 des Schallschutzgutachtens dargestellt, wird auf die besondere Immissionssituation reagiert durch eine differenzierte Gebietsausweisung und die riegelartigen Gebäude entlang der Autobahn, die auf ihren Rückseiten lärmgeschützte Bereiche schaffen. Dem Trennungsgrundsatz wird durch die differenzierte Gebietsausweisung und die planungsrechtliche Feinststeuerung insofern entsprochen, als dass an direkt der Autobahn zugewandten Plangebietsteilen das Wohnen ausgeschlossen ist. MK5 wird zur Autobahn hin durch bestehende gewerbliche Nutzungen etwas abgeschirmt und grenzt im Osten direkt an ein bestehendes Wohngebiet.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmkarten im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite bei freier Schallausbreitung ermittelt wurden und somit die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet tendenziell überschätzen. Durch die abschirmende Wirkung der bestehenden und geplanten Gebäude wird es dagegen in der Realität zu Bereichen und Fassaden mit deutlich reduzierten Verkehrslärmeinwirkungen kommen. Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen für Hochbauten entsprechend DIN 4109 wird</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Aus Lärmschutzgründen könnte der Bereich des B-Plans 610 besser für eine Wohnnutzung geeignet sein - dort werden die zulässigen Pegel nur um 5 dB (A) überschritten.</p> <p><u>Luftreinhaltung/</u> Bezüglich der Luftreinhaltung I Auswirkungen des Vorhabens auf die Luftbelastung bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zur berücksichtigen: Daten zur Luftbelastung liegen - entgegen der Aussage in den beiden Umweltberichten (Fassung vom 19.12.2013 und 21.072014) für Offenbach vor. In der Mainstraße wird mittels Passivsammler seit 2008 die Stickstoff-dioxid (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, der zum Schutz des Menschen festgesetzt wurde. Weiterhin befindet sich seit dem 1. 11.2013 in der Unteren Grenzstraße eine Luftmessstation. Auch diese misst die NO₂-Belastung, darüber hinaus auch PM10/ Feinstaub. Diese 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. Gemäß § 47 BImSchG muss deshalb ein Luftreinhalteplan aufgestellt werden, wenn die Luftbelastung Grenzwerte der 39. BImSchV überschreitet und es sind Maßnahmen zur Senkung der Luftbelastung zu ergreifen. Bereits seit 2009 hat die Stadt Offenbach einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Senkung der Luft-</p>	<p>zudem sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Der Nachweis über den ausreichenden Schallschutz von Wohnräumen und damit auch von Balkonen und Terrassen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 610 ist die Neuausweisung von Wohnen aufgrund des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Flughafens Frankfurt nicht zulässig.</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 gut. Die Zahl der Fahrradabstellanlagen wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach geregelt.</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>belastung entwickelt, der am 06.05.2010 von Stadtverordneten verabschiedet wurde und in einen Luftreinhalteplan des Landes Hessen einfließen sollte.</p> <p>Der Luftreinhalteplan des Landes Hessen (i. e. der Entwurf der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Rhein-Main, Teilplan Offenbach) liegt der Stadt Offenbach endlich seit Anfang Juni 2014 vor. Dieser wurde im August 2014 nochmals aktualisiert, liegt seit dem 04. August 2014 zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus soll und Ende des Jahres rechtskräftig werden.</p> <p>Eine der Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan ist die Umweltzone "grün" für das gesamte Stadtgebiet (die Planungen dazu laufen bereits), eine weitere Maßnahme das Lkw-Durchfahrtsverbot nachts für die Mainstraße.</p> <p>Die genannten Maßnahmen sollen mit Rechtskraft des Luftreinhalteplans zum 01.01. 2015 umgesetzt sein und sind bei der Umsetzung der vorliegenden B-Plan Vorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Wir gehen nicht davon aus, dass die im Verkehrsgutachten "Rahmenplan Kaiserlei" (Gutachter PTV Group, Juli 2013) dargestellten Leistungsfähigkeitsüberprüfungen der Verkehrsknoten die Umweltzone und das Lkw-Durchfahrtsverbot in der Mainstraße berücksichtigt haben. Wir geben zu bedenken, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die beiden Vorhaben B-Plan 610 und 614 A (es werden insgesamt 19. 529 zusätzliche Pkw-Fahrten pro Tag und insgesamt 1228 zusätzliche Lkw-Fahrten pro Tag prognostiziert) natürlich auch zusätzliche Emissionen produzieren wird und damit mit hoher Wahrscheinlichkeit die durch das Lkw-Durchfahrtsverbot bzw. die Umweltzone erzielten Einspareffekte aufgezehrt werden. Auch die im Umweltbericht erwähnte Senkung der Luftbelastung durch Einführung der EURO-VI-Norm bei Kfz wird sich nicht in dem Maße auswirken, dass kurzfristig mit einer Reduktion der Schadstoffkonzentrationen zu rechnen ist.</p> <p>Somit halten wir es für dringend geboten, diese gegenläufigen Effekte im Vorfeld des Umbaus in einem Umwelt-Gutachten zu untersuchen und den negativen Auswirkungen durch entsprechende zusätzliche Maß-</p>				

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>nahmen (z. B. verbesserte Anbindung durch den ÖPNV und eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen) gegenzusteuern.</p> <p>Energie & Klimaschutz Die Festsetzungen, die den lokalklimatischen Hitzestress vermindern; wie z. B. die festgelegte Begrünung privater und öffentlicher Flächen, sowie die Festsetzungen zur Dachbegrünung werden unterstützt. Des Weiteren werden die Festsetzungen zur Förderung erneuerbarer Energien unterstützt. Die Aussagen der Klimafunktionskarte der Stadt Offenbach (März 2011), sowie die Ergebnisse des Gutachtens "Begutachtung der klimatischen Auswirkungen" werden ausreichend aufgenommen und umgesetzt. 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> 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 vorlie-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>gende Schallgutachten stellt die entsprechende Ausgangslage und deren Konsequenzen bei Umsetzung der Planungsüberlegungen 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. Für die im Bereich MK 5 zulässige Wohnnutzung werden im Schallgutachten die notwendigen Festsetzungen für passiven Schallschutz getroffen. Diese sind zu beachten.</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	05.09.2014	<p>Die Strahlenbergerstraße Ost (Süd- und Nordteil) sind straßenbeitragspflichtig. Der Abschnitt Berliner Straße (von Planstraße bis Autobahnbrücke) wird anbaufrei gestaltet und ist dadurch nicht erschließungsbeitragspflichtig. Die Kaiserleipromenade (von Warschauer Straße bis Autobahnbrücke) ist (zur Zeit) nicht erschließungsbeitragspflichtig, da er entlang der Gemarkungsgrenze verläuft und es keine öff.-rechtl. Vereinbarung oder Rechtsverordnung mit der Stadt Frankfurt gibt. Bei einer öffentlich-rechtlichen Erschließung der "Planstraße" ist diese erschließungsbeitragspflichtig. Grundstücke, die erstmalig an die städtische Kanalisation angeschlossen werden können, unterliegen der Kanalbeitragspflicht. Für neue Baugrundstücke wird eine Ausgleichsabgabe erhoben. Aktiver Lärmschutz wird nicht errichtet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			

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

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.
P01 Thomas Hartmann	24.09.2014	<p>Diverse Anwohner und Hauseigentümer der Willemerstraße, Wolframstraße und Auf der Reiswiese hatten die auf der Homepage des Rathauses veröffentlichten Pläne und Gutachten zur geplanten Bebauung "An der BAB 661 (Strahlenbergerstraße/Berliner Straße) mit großem Interesse eingesehen und auch den Vor-Ort-Termin bei Ihnen wahrgenommen.</p> <p>Mittlerweile hat sich eine Interessengemeinschaft der Anwohner und Eigentümer gebildet, deren Anmerkungen, Anregungen und Forderungen weitestgehend identisch mit den nachfolgenden Punkten sind. Eine Liste der in der Angelegenheit engagierten Nachbarn lasse ich Ihnen bei Bedarf gerne zu kommen.</p> <p>Aus der veröffentlichten "Begründung mit Umweltbericht" habe ich folgenden Sachstand entnommen (Hervorhebungen durch mich). Ich bitte um Information, falls sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben sollten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • "Die Erschließung der einzelnen Baufelder des Kaiserleigebietes erfolgt ausschließlich über die Verbindungsstraßen zwischen der Strahlenbergerstraße und der Kaiserleipromenade." • "Südlich der Berliner Straße werden die Baufelder in MK 5 und MK 6 nur über eine Erschließungsstraße (Planstraße 6) erreichbar sein." • "Eine Durchbindung 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 nicht vorgesehen." • "Der Rahmenplan stellt klar, dass keine störenden Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung entstehen sollen. Zwischen dem neuen Quartier und dem bestehenden Wohngebiet wird ein Grünkorridor eingerichtet, eine Fahrverbindung zwischen dem neuen Quartier und dem Bestandsquartier entfällt. Die Erschließung des neuen Quartiers am Grenzgraben erfolgt über eine Anbindung an die Berliner Straße." <p>Anmerkungen, Anregungen und Forderungen:</p> <p>1. <u>Grenzgraben und Grünkorridor</u>: den Erhalt des</p>	Die Bedeutung des Grenzgrabens für die Entwässerung			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Grenzgrabens halte ich für unverzichtbar. Unabhängig von seiner historischen Bedeutung als ehemalige Landesgrenze zu Preußen und als mehr als tausend Jahre alte Territorialgrenze, und der wichtigen und vielfältigen Flora und Fauna, würde im Falle eines nicht-Erhalts der Standort Offenbach/Kaiserlei zum wiederholten Male Schaden nehmen.</p> <p>Die Offenbacher Innenstadt hat bereits seit den 70er Jahren viel historische Substanz verloren die durch Gebäude ersetzt wurde, die man nach heutigen Maßstäben als "Bausünden" bezeichnen könnte. Das mittlerweile sehr verwahrloste Siemens-Areal ist als "Tor zu Offenbach" nur noch dazu geeignet, alle Vorurteile gegen unsere Stadt zu bestätigen anstatt einen ersten positiven Eindruck zu vermitteln. Mit der Beseitigung der Grenzgrabens vergäbe Offenbach eine weitere Chance, den Standort attraktiver zu machen und aufzuwerten. Der Bebauungsplan sollte vielmehr für ein Umdenken und einen Neuanfang genutzt werden. Als revitalisierter Bachlauf würde er nicht nur Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten bieten, er wäre eine Bereicherung für den geplanten Grünstreifen.</p> <p>Auch die geplante generelle Einrichtung eines Grünkorridors zwischen dem geplanten Dienstleistungs- und Gewerbequartiers und dem o.g. Wohngebiet ist wesentlich zur Vermeidung von störenden Auswirkungen auf die Anlieger. Er bildet bereits jetzt den einzigen Schutz gegen den Autobahnlärm. Zum Autobahn und Fluglärm käme nach Baubeginn noch der Lärm des schweren Baugeräts dazu und die Erträglichkeitsgrenze würde erreicht bzw. überschritten.</p> <p>Sowohl für die Anwohner als auch für die Beschäftigten des neuen Dienstleistungs- und Gewerbequartier hätten mit dem Grüngürtel darüber hinaus quasi ein Naherholungsgebiet und eine kleine Oase zum Flanieren, für Mittagspausen und für Gespräche. Das Gutachten einer Frankfurt Firma (PGNU) für einen Frankfurter Bauträger wird wahrscheinlich weder historische noch Stadtplanerische Aspekte zur Verbesserung der Lebensqualität beinhalten. Vielmehr steht zu befürchten, dass eine rein funktionale und kostenminimierende Sicht sich im Er-</p>	<p>zung des Gebietes wurde in einer Studie untersucht. Darin wurden verschiedene Varianten erarbeitet, wie mit dem Grenzgraben in Zukunft umgegangen werden kann. Die Ergebnisse der Studie sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Der Bereich entlang des Grenzgrabens ist im Rahmenplan als Grünfläche angelegt, die einen Puffer zwischen der bestehenden Wohnsiedlung und den Baugebieten auf Frankfurter Gemarkung bildet. Darüber hinaus liegt der beschriebene Abschnitt des Grenzgrabens auf Frankfurter Gemarkung und entzieht sich dem gestalterischen Zugriff der Stadt Offenbach im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>gebnis gegen den Erhalt des Grenzgrabens und des alten Baumbestandes aussprechen dürfte. Dieser Umstand darf nicht eintreten!</p> <p>2. <u>Lärmschutz</u>: Seit den geänderten Flugrouten und -Schneisen im Rahmen der neuen Start-/Landesbahn West des Frankfurter Flughafens ist die Lärmbelastung im Kaiserleigebiet deutlichgestiegen. Offenbach ist bereits jetzt eine Kommune mit den höchsten Tagesbelastungen durch die Flugbewegungen. Dadurch unterfällt das neue Quartier bereits dem "Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm" - interessanter Weise mit Siedlungsbeschränkungen und Ausschluss der Wohnbebauung! Weder eine weitere Lärmbelastung durch den Flughafen noch durch die Neubebauung wären hinnehmbar. Schallschutzwände gegen den Autobahnlärm waren und sind nicht geplant. Auch hier musste der Standort bereits Einbußen hinnehmen. Im Sommer bot der Waldstreifen des neuen Quartiers aber einen gewissen Lärmschutz. Bereits jetzt führt die im Winter fehlende Belaubung zu höherem Autolärm. Für ein belastbares Lärmschutzgutachten müssen nicht nur die aktuellen Mindest- und Höchstlärmpegel (also Sommer- und Winter) dargestellt werden, auch der Zeitraum der Messung (erhöhter Reiseverkehr in der Ferienzeit auf der BAB 661) und die Windrichtung (Flugverkehr) müssen berücksichtigt werden. Trotz des geplanten Grünstreifens wird durch eine Abholzung des aktuellen Baumbestandes eine unmittelbare Mehrbelastung entstehen. Der Bauträger muss daher zwingend dafür Sorge tragen, dass im Zeitraum zwischen der Rodung und dem Baubeginn (der erheblich sein wird) entweder sofort nach Fällung der Bäume ein Schallschutz/Schallschutzwände installiert wird oder der Baubeginn in unmittelbarer zeitlicher Nähe zur Rodung erfolgt. Zuwiderhandlungen sollten mit einer Vertragsstrafe oder sonstigen Pönale geahndet werden. Auch die Neubauten im Gewerbequartier müssen dringend Schallschutzfassaden erhalten. Die Interessengemeinschaft der Anwohner und Eigentümer würde hier ggf. auf rechtsanwaltliche Beratung und Unterstützung zurückgreifen.</p>	<p>Die Fragen beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 614 A, die auf Frankfurter Gemarkung liegen. Derzeit betreibt die Stadt Frankfurt kein Bebauungsplanverfahren, um Baurecht für diese Gebiete zu schaffen. In einem solchen Verfahren wären dann sowohl Untersuchungen zum Lärmschutz, als auch zum Umwelt- und Naturschutz vorzulegen. Anwohnerinnen und Anwohner haben dann auch die Möglichkeit Stellung zu nehmen und entsprechende Erfordernisse einzuspeisen. Durch das Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach wurde der Hinweis an das Stadtplanungsamt Frankfurt weitergeleitet, dass eine Initiative von Anwohnern in weiteren Verfahren Beteiligt werden möchte. Wann ein solches Verfahren beginnt, ist derzeit nicht absehbar. Das Schallgutachten für den B614A basiert auf der sog. richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnung, welche die ungünstigste Situation zugrunde legt, d.h. gerechnet wird mit einer freien Schallausbreitung ohne lärmabschirmende Hindernisse und mit einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversionssituation.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Ferner wäre wichtig dafür Sorge zu tragen, dass die Neubebauung mit schallschluckenden Fassaden (via Bebauungsrichtlinie) zu versehen ist.</p> <p>3. <u>Durchbindung zum Wohngebiet</u> (Willemerstraße, Wolframstraße): Lt. Bebauungsplan ist diese nicht geplant, im Gespräch ist eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer. Damit ist aber wahrscheinlich, dass eine Vielzahl der Beschäftigten und Besucher des neuen Quartiers -anstatt die vorgesehene Anbindung an die Berliner Straße auch tatsächlich zu nutzen- verstärkt die Anwohnerparkplätze des Wohngebiets belegen. Dies ginge einher mit einem Wechsel von Anwohner- zum Durchgangsverkehr in den Wohnstraßen. Ferner gäbe es eine weitere Beanspruchung und Belastung des ohnehin maroden Straßenbelags. Wie verhält sich das mit der Aussage des Bauplans, dass keine Störwirkung für die dem Quartier benachbarte Wohnbebauung entstehen dürfe?</p> <p>Ein weitere Aspekt sind die zunehmenden Zahlen an Haus- und Wohnungseinbrüchen im Kaiserleigebiet. Die Brücken böten Einbrechern neue, erstklassige Fluchtmöglichkeiten, eine motorisierte Verfolgung durch die Polizei wäre nicht möglich.</p> <p>4. Ich bitte um Erläuterung, ob und wie die Stellungnahmen der Bürger an die Frankfurter Bauplanung weitergeleitet werden. Schließlich ist das Neubaugebiet Frankfurter Gemarkung.</p> <p>Die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes halte ich für essentiell, um die Wohnqualität der o.g. Anliegerstraßen und alten Wohngebiete zu erhalten. Auch der Grüngürtel ist von wesentlicher Bedeutung sowohl für die Lebensqualität als auch für eine umweltfreundliche und stadtplanerisch wertvolle und nachhaltige Gestaltung dieses Gebietes.</p>	<p>Der Bebauungsplan 614A sieht keine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen dem bestehenden Wohngebiet und den geplanten Kerngebieten vor. Die neu zu entwickelnden Gebiete südlich der Berliner Straße werden alle von der Berliner Straße aus erschlossen. Der Rahmenplan sieht daneben in der Verlängerung der Willemerstraße eine Fußgängerverbindung zu den geplanten Kerngebieten vor. Sie dient in erster Linie dazu, den breiten Grünstreifen entlang des Grenzgrabens für Anlieger zugänglich zu machen und den Fußweg zur S-Bahnstation Kaiserlei zu verkürzen.</p> <p>Die Herstellung der notwendigen Stellplätze in den neuen Baugebieten wird durch die Stellplatzsetzungen der Städte Frankfurt und Offenbach geregelt. Im Bereich der Willmerstraße, Auf der Reiswiese, Wolframstraße ist bereits heute eine Parkraumbewirtschaftungszone eingerichtet, in der das bevorrechtigte Parken für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes gesichert ist.</p> <p>Anmerkungen, die sich auf die Bereiche beziehen, die auf Frankfurter Gemarkung liegen, können an dieser Stelle nur zur Kenntnis genommen werden. Derzeit betreibt die Stadt Frankfurt für das Gebiet zwischen Autobahn A661 und Gemarkungsgrenze/Grenzgraben kein Bebauungsplanverfahren. Falls die Stadt Frankfurt dort in Zukunft ein solches Bebauungsplanverfahren durchführt, wird die Stadt Offenbach im Rahmen der vorgesehenen Beteiligungsschritte Stellung nehmen. Anlieger haben dann ebenfalls die Gelegenheit, Ihre Positionen einzubringen. Durch das Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach wurde der Hinweis an das Stadtplanungsamt Frankfurt weitergeleitet, dass eine Initiative von Anwohnern in weiteren Verfahren beteiligt werden möchte.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			
P02 Frank Präder		<p>Die Hauseigentümer und Anwohner des "Wohngebietes Am Grenzgraben", bestehend aus den Straßen Wolf-ramstraße, Willemerstraße, Auf der Reiswiese und Am Grenzgraben nehmen hier gemeinsam Stellung zum Rahmenplan für die Bebauung des Kaiserlei-Gebietes mit Stand vom Juli 2013 und dem Bebauungsplan Nr. 614A "An der BAß 661-zwischen Strahlenberger Straße und Berliner Straße".</p> <p>Die nachfolgenden Stellungnahmen und Vorschläge beziehen sich besonders auf das in den Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 614A genannte Bebauungsgebiet "Gewerbequartier Am Grenzgraben", das sich auf Frankfurter Gemarkung befindet.</p> <p>Diese Stellungnahme wird an die Bauplanung der Stadt Offenbach gerichtet, die auf diesem Weg aufgefordert wird, die Interessen der Hauseigentümer und Anwohner des "Wohngebietes Am Grenzgraben" <u>der Stadt Frankfurt darzulegen und sich dafür einzusetzen, dass diese Interessen in deren Bebauungsplan integriert werden.</u></p> <p>Die Hauseigentümer und Anwohner des "Wohngebietes Am Grenzgraben", - nachfolgend kurz "Eigentümer und Anwohner" genannt- , machen deutlich, dass sie durch die Bebauung des "Gewerbequartier Am Grenzgraben" <u>keine Verschlechterung ihrer Lebens- und Wohnqualität hinnehmen können und wollen.</u></p> <p>Das "Wohngebiet Am Grenzgraben", hat bereits in den vergangenen Jahrzehnten immer stärker werdende <u>Mehrfach-Belastungen</u> hinnehmen müssen. Besonders deutlich wird die Schwere der Belastungen durch die Tatsache, dass auf dem „Gewerbequartier Am Grenzgraben“ wegen der Lärm-Emissionen keine Wohnbebauung erfolgen darf.</p>	<p>Die Aufforderung der Interessensgemeinschaft wird zur Kenntnis genommen. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Frankfurt derzeit noch kein Bebauungsplanverfahren für die Flächen zwischen BAB 661 und Grenzgraben betreibt. Falls die Stadt Frankfurt dort in Zukunft ein solches Bebauungsplanverfahren durchführt, wird die Stadt Offenbach im Rahmen der vorgesehenen Beteiligungsschritte Stellung nehmen. Anlieger haben dann ebenfalls die Gelegenheit, Ihre Positionen einzubringen. Durch das Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach wurde der Hinweis an das Stadtplanungsamt Frankfurt weitergeleitet, dass eine Initiative von Anwohnern in weiteren Verfahren beteiligt werden möchte. Der Magistrat der Stadt Offenbach sieht es als seine Aufgabe an, die Belange der Bürgerschaft der Stadt in einer möglichen zukünftigen Stellungnahme vorzutragen.</p> <p>Im fortgeschriebenen Rahmenplan für den Stadtteil Kaiserlei, den die Städte Offenbach und Frankfurt gemeinsam erarbeitet haben und der die Grundlage für aufzustellende Bebauungspläne auch auf Frankfurter Gemarkung bildet, wurde die besondere Schutzwürdigkeit des angrenzenden Wohngebietes bereits be-</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Bestehende Mehrfach-Belastungen des "Wohngebietes Am Grenzgraben", <u>die sich in den vergangenen Jahrzehnten immer weiter verstärkt haben:</u></p> <p>1.Mehrfachbelastungen durch Flugzeuge, Autobahn und Eisenbahnstrecke. Das Wohngebiet Wolframstraße, Willemerstraße, Auf der Reiswaie und Am Grenzgraben ist bereits durch Lärm durch Flugzeuge, Autobahn A661, Eisenbahnstrecke Frankfurt-Bebra und Luftverschmutzungen mehrfach belastet. Jede weitere Belastung, wie zum Beispiel Durchgangsverkehr, ist nicht tolerierbar.</p> <p>2.Fehlende Park + Ride Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei Auch durch fehlende Park+ Ride Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei werden die genannten Straßen bereits zusätzlich belastet. Dies wurde zwar durch Anwohnerparken weitgehend reduziert, kann aber nicht ganz verhindert werden. Hierdurch ergibt sich bereits jetzt ein Parkplatzsuchverkehr.</p> <p>3. Verkehrs-Mehrbelastung durch Hafengebäude Offebach Durch die Bebauung des Hafengebietes wird es zu einer Verkehrs-Mehrbelastung des Nordrings und des Kaiserlei-Gebietes kommen.</p> <p>4. Verkehr-Mehrbelastung im nächsten Umfeld Wenn das "Gewerbequartier Am Grenzgraben" bebaut wird, ergibt sich hieraus eine weitere Verkehrs-</p>	<p>rücksichtigt. Dort wurde insbesondere formuliert, dass zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung ein angemessener Grünstreifen als Puffer erhalten bleiben muss. Weiterhin sind nur Gewerbebetriebe vorgesehen, von denen keine zusätzlichen Belastungen für die Umgebung ausgehen. Die Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt zudem ausschließlich von Norden über die Berliner Straße.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Mehrbelastung im nächsten Umfeld.</p> <p>5.Verkehrs-Mehrbelastung neue EZB-Brücke Die Verkehrssituation am Kaiserlei wird sich durch die Tangente Honsellbrücke/ neue EZB-Brücke und den Bezug des EZB-Gebäudes verändern. Die sich hieraus ergebenden Veränderungen und Wechselwirkungen sind im Einzelnen noch nicht absehbar.</p> <p>6.Minderung des Wohn- und Grundwertes durch Verkehrs-Mehrbelastung Aus einer Verkehrs-Mehrbelastung würde sich eine Verminderung des Wohnwertes ergeben, aus der sich eine Wertminderung des Grundwertes ergibt.</p> <p><u>Gemeinsame Stellungnahme vom 24.03.2014</u> Die Eigentümer und Anwohner "Wohngebietes Am Grenzgraben" erklären hier ihre Absicht ihre Interessen gemeinsam zu vertreten, in Dialog zu treten und sich gegebenenfalls auch fachlichen, sowie juristischen Rat einzuholen. Dies betrifft beispielsweise die folgenden Themen:</p> <p>1 . Wegeföhrung der Fuß- und Radwege von und zu dem "Gewerbequartier Am Grenzgraben" - Konsequenzen für die Anwohner?</p> <p>2. Erhaltung des bestehenden Biotops am Grenzgraben</p>	<p>Der Rahmenplan sieht in der Verlängerung der Willemerstraße eine Fußgänger Verbindung zu den geplanten Kerngebieten vor. Sie dient in erster Linie dazu, den breiten Grönstreifen entlang des Grenzgrabens für Anlieger zugänglich zu machen und den Fußweg zur S-Bahnstation Kaiserlei zu verkürzen. Diese Verbindung stellt nicht die Hauptradwegeverbindung dar, die in Ost-West-Richtung weiterhin entlang der Berliner Straße verlaufen wird.</p> <p>Die Bedeutung des Grenzgrabens für die Entwässerung des Gebietes wurde in einer Studie untersucht. Darin wurden verschiedene Varianten erarbeitet, wie mit dem Grenzgraben in Zukunft umgegangen werden kann. Die Ergebnisse der Studie wurden in die Begründung aufgenommen. Der Grenzgraben befindet sich zum überwiegenden Teil außerhalb des Bebauungsplangebietes. Er wird in seinem Bestand durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert. Zur</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>3. Gestaltung des Grünstreifens zwischen Wohngebiet und Gewerbebebauung</p> <p>4. Grenzgraben- Integration dieser historischen Landmarke in einen Gestaltungsplan für den Grünstreifen?</p> <p>5. Schallabsorbierende Fassaden bei der gewerblichen Neubebauung</p> <p>6. Wurden Ray Tracing Methoden* bei der Berechnung des zu erwartenden Lärmpegels angewendet? (*3-D Methode zur Simulation und Berechnung von Strahlung, Lärm usw.) Die vorstehende Aufstellung versteht sich nicht als vollständige Themenliste, sondern stellt den derzeitigen Wissens- und Diskussionsstand dar.</p>	<p>Einschätzung der Biotope rund um den Grenzgraben kann auf den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan verwiesen werden. Das Gutachten kommt zur Einschätzung, dass der Grenzgraben keine große Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt besitzt, da er überwiegend in einer gemauerten Rinne und ohne Übergänge zu den benachbarten Gehölzen verläuft.</p> <p>Der fortgeschriebene Rahmenplan für den Stadtteil Kaiserlei und der Bebauungsplan Nr. 614A definieren zunächst nur, dass der Bereich entlang des Grenzgrabens von Bebauung frei zu halten ist. Eine Gestaltung des Areals, das überwiegend auf Frankfurter Gemarkung liegt, muss in einem späteren Verfahren vorgenommen werden.</p> <p>Für die Entwicklung des Gewerbequartiers Am Grenzgraben muss die Stadt Frankfurt ein Bebauungsplanverfahren durchführen. Im Rahmen dieses Verfahrens muss sie ein Gutachten über die schalltechnischen Auswirkungen der Bebauung erstellen lassen. Dieses Gutachten wird die Grundlage für etwaige Schallschutzmaßnahmen liefern. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bebauung entlang der Autobahn selbst eine abschirmende Wirkung für den Schall haben wird.</p> <p>Das Schallgutachten für den B614A basiert auf der sog. richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnung, welche die ungünstigste Situation zugrunde legt, d.h. gerechnet wird mit einer freien Schallausbreitung ohne lärmabschirmende Hindernisse und mit einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversionssituation. Dies ist eine gängige und anerkannte Methode.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.</p>			