

Bebauungsplan Nr. 618 B

„Waldheim-Süd; nördlicher Teil“

**Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungen der Behörden,
der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie der
Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4
Abs. 1 BauGB**

ENTWURF

Stand: 07.09.2015

Nachbargemeinden	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
056 Stadt Mühlheim	15.07.2015	Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Erschließungsstraßen nicht an den Bahnseitenweg anbinden, sondern als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg/Radweg) an den Bahnseitenweg anschließt und somit keine motorisierten Verkehre an dieser Stelle in die Gemarkung Mühlheim geführt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 053 Stadt Dreieich
- 054 Stadt Heusenstamm
- 057 Stadt Neu-Isenburg
- 058 Stadt Obertshausen
- 059 Stadt Frankfurt a.M.

Ohne Rückmeldung:

- 055 Stadt Maintal

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
001 Amprion GmbH	02.07.2015	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Leitungsträger wurden beteiligt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
008 Bundeswehr	24.06.2015	Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bis zu einer maximalen Bauhöhe 13 m – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Sollten sich die beantragten Parameter im weiteren Verfahren nicht ändern, so ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
010 Deutsche Bahn AG	23.07.2015	Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. <u>Einfriedung</u> Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 B reicht lediglich bis auf ca. 15m an das Bahngelände heran. Zwischen den Bahnanlagen nördlich des Geltungsbereiches und dem Plangebiet selbst besteht eine durchgängige, bauliche Trennung durch den errichteten Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618A in Form einer Wall-Wand-Kombination. In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ist künftig nur noch eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, so dass ein Befahren des Bereiches in der Nähe der Bahnanlagen mit Kraftfahrzeugen aus dem Plangebiet, wie bisher möglich, unterbunden wird. Falls dennoch eine Einfriedung im Interesse der öffentlichen Sicherheit erforderlich werden sollte, ist dies auf Ebene der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Im Bereich des Ballspielplatzes muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder/ Nutzer der Anlage durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherren und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Die Einfriedungen sind im Einvernehmen mit der DB Netz AG herzustellen. Hierüber ist ein Abstimmungsprotokoll zu erstellen [DB Netz AG, I.NP-MI-D-FFM (IF), Auheimer Str. 20, 63450 Hanau, Tel.: 06181 366-362, Frau Jahn]</p> <p><u>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</u> Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p> <p><u>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</u> Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p><u>Bepflanzung von Grundstücken</u> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes</p>	<p>Bei der Genehmigung und baulichen Errichtung der Spielflächen und des Ballspielplatzes werden die relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen und Normen beachtet und das Einvernehmen mit der DB Netz AG hergestellt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an Bahnflächen an. Alle Flächen im Geltungsbereich werden über die zugehörige Entsorgungsinfrastruktur entwässert. Eine Veränderung der Vorflutverhältnisse ist damit nicht verbunden.</p> <p>Durch die entlang der Bahnanlagen errichtete 7m hohe Wall-Wand-Kombination zum Lärmschutz sind Blendwirkungen ausgeschlossen. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Lichtzeichen geplant.</p> <p>Durch die entlang der Bahnanlagen errichtete Wall-Wand-Kombination zum Lärmschutz und den Abstand der Bahnanlage zur Geltungsbereichsgrenze von ca.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>entsprechen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p> <p><u>Oberleitung</u> Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p><u>Funknetzbeeinflussung</u> Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt.</p> <p><u>Abstandsflächen</u> Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</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.). Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B.</p>	<p>15 m sind Beeinträchtigungen der Bahnanlagen durch Anpflanzungen auszuschließen.</p> <p>Durch die entlang der Bahnanlagen errichtete Wall-/Wandkombination zum Lärmschutz und den Abstand zum Plangebiet von ca. 25 m ist die Oberleitungsanlage räumlich vom Baugebiet getrennt.</p> <p>Wie bereits beim Bau der Lärmschutzanlage erfolgt die Abstimmung mit der genannten Stelle vor den Erschließungsmaßnahmen.</p> <p>Die benannten Regelungen sind als öffentlich-rechtliche Vorschriften ohnehin einzuhalten.</p> <p>Durch die entlang der Bahnanlagen errichtete 7m hohe Wall-Wand-Kombination im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618A wird gem. gutachterlicher Prüfung ausreichender Lärmschutz gegenüber dem Bahnverkehr hergestellt. Zwischen Lärmschutzwand und den nächstgelegenen Wohnbauflächen ist ein Abstand von mind. ca. 30m vorhanden. In diesem Zwischenbereich sind neben der Erschließungsstraße</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p><u>Ausgleichsflächen</u> In der Gemarkung Bürgel wurde eine 2.584 qm große Teilfläche des Flurstückes 9/9, Flur 15 als Ausgleichfläche genannt. Eine 4.302 qm große Teilfläche dieses Flurstückes ist bereits zugunsten der DB Netz AG mit einem Recht bez. einer dauerhaften Unterhaltspflege einer artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe beim Projekt „Elektronisches Stellwerk Offenbach“ belastet (Gestattungsvertrag vom 17.06.14). Wir gehen davon aus, dass sich diese Flächen nicht überlagern.</p> <p><u>Zuwegung zu den Bahnanlagen</u> Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg ist die einzige Zufahrtsmöglichkeit, um für Inspektions- und Instandhaltungszwecke die Bahnanlagen zu erreichen. Dieser Weg muss daher jederzeit nutzbar/zugänglich sein.</p> <p>Wie bereits im Baugenehmigungsverfahren (Aktenzeichen Bauamt Offenbach: A/Bü-XIV-718, 80/3 01926-13) mitgeteilt, sind in der Lärmschutzanlage Revisionstüren vorzusehen. Die genaue Lage und Größe der Revisionstüren ist mit dem Fachdienst der DB Netz AG, I.NP-MI-D-FFM (IF), Auheimer Str.20, 63450 Hanau, vor Ort festzulegen. Hierfür ist ein Ortstermin durch den Bauherrn einzuleiten. Die Schließung sollte mit DB Grau ausgestattet werden.</p>	<p>inkl. angrenzender öffentlicher Grün- bzw. Pflanzfläche auch Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Die Flächen überlagern sich nicht.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Weges ist wie bisher über die Gemarkung Mühlheim gewährleistet.</p> <p>Die Revisionstüren wurden bereits verwirklicht. Die Abstimmung mit der DB Netz AG ist dabei erfolgt.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Baumaßnahmen</u> Alle Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Die späteren privaten Baumaßnahmen befinden sich außerhalb der Flächen und Anlagen der DB Netz AG. Die relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften werden bei der Genehmigung von Bauvorhaben beachtet. Hierbei ist im konkreten Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde zu entscheiden, ob eine Einbeziehung der DB Netz AG erforderlich ist.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
014 Deutsche Telekom Technik GmbH	24.07.2015	Vom o.a. Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH (s. Anl. <i>[Hinweis: dem Originalansprechen beigefügt]</i>). Diese müssen im Zuge der Erschließung auf einer neuen Trasse umgelegt werden. Unsere Kollege Herr J. Bauer ist hier bereits im Gespräch mit dem Erschließungsträger, damit die neue Trasse im Zuge der Erschließung hergestellt werden kann.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden in der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
022 EVO	31.07.2015	<p><u>Wasserversorgung:</u> Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 200 in der Kirschenallee durch das Plangebiet mit einem Ringschluss an die Hauptversorgungsleitung DN 300 in der Kastanienallee. Diese in der Kastanienallee verlaufende Hauptversorgungsleitung DN 300 dient zur Wasserversorgung insbesondere der Stadtteile Rumpenheim und Bürgel.</p> <p><u>Gasversorgung:</u> Das Plangebiet wird nicht mit Gas erschlossen. Die im Plangebiet verlaufende Mitteldruck-Gasleitung DN 300 Stahl muss im nördlichen Teil des 2. Realisierungsabschnittes wegen geändertem Straßenkataster umgelegt werden. Die Veränderungskosten werden nach</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung befindet sich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen).</p> <p>Die Gasleitung wird sich nach Neuverlegung im nördlichen Bereich auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Gaskonzessionsvertrag § 6 Abs. 2 vom 10.11.2014 von der GVO getragen.</p> <p><u>Nahwärmeversorgung</u> Das Plangebiet soll zentral über eine Heizzentrale mit Wärme über erdverlegte Rohrleitungen als KM R-Doppelrohrsystem versorgt werden. Als Energieträger sollen Pellets (Grundlast) in Verbindung mit Öl (Spitzenlast) zum Einsatz kommen. Für alle Häuser gilt Anschlusszwang. Die Gebäudeabmessungen der Heizzentrale betragen nach aktuellem Planungsstand: Länge = 14 m, Breite = 10 m, Höhe = 7,5 m (inkl. Schornstein). Die erforderliche Grundstücksfläche einschließlich Stellfläche für Pelletanlieferverkehr beträgt nach aktuellem Planungsstand: Länge = 22 m, Breite = 18 m. Der Standort der Heizzentrale ist im Leitungsplan dargestellt.</p> <p><u>Stromversorgung</u> Die Stromversorgung beider Realisierungsabschnitte wird über je eine Netzstation mit den Abmessungen Länge = 2,98 m, Breite = 2,38 m, Höhe = 1,52 m erfolgen. Technisches Datenblatt und Beispielbild sind in der Anlage ersichtlich. Die Standorte der Netzstationen wurden in Abstimmung mit der OPG und dem Planungsbüro Pecher festgelegt und im Plan dargestellt. Für die dafür benötigten zwei Grundstücke (je 4,2 x 4,2 m) wird die Eintragung von Dienstbarkeiten angestrebt. Der Nachweis, dass von den Stationen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche verursacht werden, liegt der OPG vor. Die notwendigen Standorte der Niederspannungsverteilerschränke (VS) im Plangebiet sind im Plan dargestellt. Der Plan liegt der OPG und dem Planungsbüro Pecher vor.</p>	<p><u>Die Planzeichnung wird, wie folgt, geändert:</u> Die Fläche für die Heizzentrale wird in südlicher Richtung um 5m vergrößert, um den genannten Gebäudeabmessungen inkl. Grundstücksfläche Rechnung zu tragen. Die Erschließung der Heizzentrale ist über die anschließende öffentliche Verkehrsfläche gesichert.</p> <p>Eine Fläche für die vorhandene Netzstation Nr. 25/0218 im Nordosten des Geltungsbereichs war bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p><u>Die Planzeichnung wird, wie folgt, geändert:</u> Im zentralen Bereich des von Südwest nach Nordost verlaufenden Fuß- und Radwegs „Sonnenpfad“ werden zwei weitere Standorte festgesetzt, in denen Netzstationen mit den benannten Abmessungen unterzubringen sind.</p> <p><u>Punkt III 6.2 der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u> „Für letztere wird die bestehende Trafostation im Nordosten des Geltungsbereichs planerisch gesichert und zwei weitere Trafostationen innerhalb der zentralen Fußwegeverbindung (Sonnenpfad) vorgesehen.“</p> <p><u>Punkt IV 7.3.5 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> „Die maximale Zusatzbelastung durch den Betrieb der Trafostationen und der Heizzentrale verursachen an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von weniger als 28 dB(A). Die</p>	X		
						X
						X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Für die Baustromversorgung während der Erschließungszeit sind zusätzliche Niederspannungsverteilerschränke (VS) erforderlich. Nach Abschluss der Erschließung werden diese Niederspannungsverteilerschränke (VS) von der EVO abgebaut.</p> <p>Die vorhandenen Nieder- und Mittelspannungskabel in der Kastanienallee werden weiterhin benötigt. Die vorhandene Netztransformatorenstation 25/0218 im Plangebiet Teil 2 (nordöstliche Ecke an der S-Bahn) kann erst nach Errichtung und Inbetriebnahme der zwei neu geplanten Netzstationen entfallen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht wechselseitige Bepflanzungen mit Bäumen vor. Nach DIN 18290 sollten Pflanzstandorte von Bäumen zu Leitungstrassen einen Abstand von mindestens 2,5 m haben. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelschutzplatten) zum Schutz der Leitungen vorzusehen. Wir setzen voraus, dass die vorgesehene Bepflanzung den Schutz der Versorgungseinrichtungen berücksichtigt. Die im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahme anfallenden Kosten für Kabelsicherung und Rohrumlegungsarbeiten oder allgemeiner Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.</p>	<p><i>Zusatzbelastung unterschreitet an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum um mehr als 10 dB(A). Somit liegen gemäß Punkt 2.2 TA Lärm keine maßgeblichen Immissionsorte im Einwirkungsbereich der geplanten technischen Anlagen.“</i></p> <p>Für die Baustromversorgung sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Die vorhandenen Nieder- und Mittelspannungskabel werden bei der Erschließung berücksichtigt bzw. erhalten.</p> <p>Die erforderlichen und geeigneten Schutzmaßnahmen der Anlagen werden bei der konkreten Planung und Bestimmung der Pflanzstandorte von Bäumen im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
028 Fraport AG	14.07.2015	Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, 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 außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.				
034 Hessen-Forst	24.07.2015	Als Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe wurde u.a. die Fläche 1 Hainbachaue (Gemarkung Offenbach, Flur 34, Flurstück 2/6) vorgeschlagen. 1.) Zunächst weise ich darauf hin, dass der Hainbach bereits im Planfeststellungsverfahren zur A3-Erweiterung, hier die Entwässerungsplanung, mit einbezogen ist. Ich bitte hier die Zuständigkeiten zu klären. 2.) Grundsätzlich bestehen seitens des Forstamtes keine Bedenken gegen eine zusätzliche Vernässung der Niederung. Vorbehalte bestehen allerdings gegen die Stilllegung der Waldfläche. Ein Grund gegen die Stilllegung sind die vorkommenden Neophyten. Es ist zwar vorgesehen über einen Zeitraum von 6 Jahren die Neophyten zu bekämpfen, sie werden aber mittelfristig wieder einwandern. In einer Stilllegungsfläche sind jedoch keinerlei Pflegemaßnahmen zugelassen. Dies bitte ich zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeiten sind bereits geklärt bzw. die Abstimmung mit dem Planungsträger ist erfolgt. Die Maßnahmen sind kongruent und werden im Rahmen der weiteren Planung weiter aufeinander abgestimmt. <u>Punkt A 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, ergänzt:</u> <i>"Naturnahe Gestaltung des Hainbachs durch Aufweitungen und Brechen der Uferböschungen, Vernässung der angrenzenden Waldbestände durch geeignete Maßnahmen (Drosseleinrichtungen vor den Durchlassrohren, Anwallungen an den Grabeneinläufen), Bekämpfung invasiver Neophyten wie Riesenbärenklau, Indisches Springkraut und Späte Traubenkirsche über einen Zeitraum von mindestens sechs Jahren durch jährlich wiederkehrende Maßnahmen (ab dem siebten Jahr bei Bedarf)"</i> Aus fachgutachterlicher Sicht handelt es sich bei der Bekämpfung von Neophyten nicht um eine Pflegemaßnahme im forstlichen Sinn. Es gibt hierzu keine rechtlichen Vorgaben, sodass die zuständige (Untere) Naturschutzbehörde nach eigenem Ermessen		X	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>3.) Nach der Wasserrahmenrichtlinie sollen generell alle Wasserläufe auf ihre Durchgängigkeit überprüft werden. Im vorliegenden Fall sind zwei Drosseleinrichtungen vorgesehen. Diese müssten konstruktiv so ausgelegt werden, dass eine Durchgängigkeit gewährleistet ist.</p>	<p>entscheiden kann.</p> <p>Die Durchgängigkeit bleibt gem. fachgutachterlicher Aussage gewährleistet.</p> <p><u>Punkt IV 8.7 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> <i>„Nach der Wasserrahmenrichtlinie sollen generell alle Wasserläufe auf ihre Durchgängigkeit überprüft werden. Im vorliegenden Fall sind zwei Drosseleinrichtungen vorgesehen. Diese müssten konstruktiv so ausgelegt werden, dass eine Durchgängigkeit gewährleistet ist.“</i></p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X
035 Hessen Archäologie	14.07.2015	<p>Der Planfeststellung kann von Seiten unserer Abteilung vorerst nicht zugestimmt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Bodendenkmäler Offenbach 3 und 6 (vorgeschichtliche Siedlungsreste, eisenzeitliche Gräber), deren Ausdehnung nicht abschließend ermittelt ist, so dass ein hinreichen in den Geltungsbereich wahrscheinlich ist. Demnach besteht der begründete Verdacht, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HDSchG (Zustimmung oder Verwahrung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum Bauantrag ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege wird ggf.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist der Ordnung halber festzuhalten, dass ein Bebauungsplan- und kein Planfeststellungsverfahren betrieben wird. Dabei erfolgt vorliegend die erste Stufe der Beteiligung. Vor einem möglichen Satzungsbeschluss wird eine weitere Beteiligung erfolgen.</p> <p>Die benannten Bodendenkmäler (Gräber) befinden sich nach weitergehender Aussage des TöB nördlich des Geltungsbereichs, jenseits der Bahnlinie im Bereich des Friedhofes. Der Stadt Offenbach liegen keine sonstigen Anhaltspunkte vor, die einen Verdacht auf das Vorhandensein von Kulturdenkmälern stützen. Im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanverfahren im Gebiet sind keine diesbezüglichen Äußerungen seitens der Behörden vorgebracht worden. Auch sind keine Funde im Rahmen konkreter öffentlicher oder privater Baumaßnahmen (Erschließungsstraßen, Lärmschutzanlage, Wohngebäude) mit Eingriffen in den Boden zutage gekommen. Im Ergebnis einer dennoch durchgeführten Prospektion im August 2015 auf einem ca. 270 m langen und 3,5 m breiten Streifen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wurde festgestellt:</p> <p><u>Punkt III 7.4 und IV 7.3.5 der Begründung wird, wie</u></p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		gesondert Stellung nehmen.	<p><u>folgt, geändert:</u> <i>„Eindeutig als vor- und frühgeschichtlich einzuordnende Befunde konnten nicht definiert werden. Verdachtsmomente ergaben sich im Abschnitt ca. 40, 0 - 50,0 m West. Hier wurde zum einen eine Konkretion Knochenmaterials frei gelegt. Es handelt sich hierbei um Schlachtabfälle tierischer Herkunft (Schnittspuren). Das Material ist durchgehend stabil und mittelchrom und hat vermutlich nicht lange im Erdreich gelegen. Im Abstand von ca. 2 m West wurden ca. vier als Grubenrest anzusprechende Befunde frei gelegt. Welcher Zeitstellung die Befunde zuzuordnen sind, kann nicht festgestellt werden. Eine erste Begutachtung ergab eine sandige, humos durchsetzte fundsterile Verfüllung. Ab ca. 70 m West (0 gesetzt am asphaltierten Weg Ost) ist der Bereich durch die Gartensiedlung vollständig antropomorph modern gestört. Im Sondagenverlauf wurden mehrere Nord-Süd querende Leitungsverläufe belegt. Es bestehen demnach keine Hinweise auf die Ausdehnung der Bodendenkmäler Offenbach 3 und 6 (vorgeschichtliche Siedlungsreste, eisenzeitliche Gräber) bis in das Plangebiet, die sich in unmittelbarer, nördlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.“</i></p> <p>Punkt IV 7.1.5 der Begründung wird, wir folgt, neu eingefügt: <i>„In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich archäologische Fundstellen. Diese liegen im Bereich des nördlich der Bahntrasse gelegenen neuen Friedhofs, unter anderem in dessen südlichem Teil. Im Detail handelt es sich um die Bodendenkmäler Offenbach 3 und 6 (vorgeschichtliche Siedlungsreste, eisenzeitliche Gräber), deren Ausdehnung nicht abschließend ermittelt ist. Eine Ausdehnung über den Bahnverlauf kann im Vorfeld der Planung nicht ausgeschlossen werden.“</i></p> <p>In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter Punkt C 1.6 bereits ein Hinweis zum Umgang</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>mit ggf. zutage kommenden Funden auf der Grundlage der ohnehin geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes aufgenommen.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
041 Kreissausschuss Hochtaunuskreis – Amt für den ländlichen Raum	27.07.2015	<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. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:</p> <p><u>1. Vorhaben</u> Der Bebauungsplan Nr. 618 B Waldheim-Süd, nördlicher Teil dient der Entwicklung eines differenzierten Angebotes an Einfamilienhaustypen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern), der optionalen Unterbringung von sozialer Infrastruktur (Kindergarten, Kindertagesstätte o. ä.) und der letztendlichen Vollendung der Gesamtplanung Waldheim-Süd mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 6,73 ha.</p> <p><u>2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 618 B ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan 2011 (RegFNP 2011), als Wohnbaufläche, geplant dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist somit genüge getan. Redaktionell und inhaltlich bitte ich hierzu um Änderung der Begründung mit Umweltbericht, hier zu Ziffer 3.1 Planerische Rahmenbedingungen auf Seite 9, wo die Darstellung im RegFNP als Wohnbaufläche, Bestand beschrieben ist.</p> <p>In der Begründung wird unter Ziffer 1.10 Bodenschutz, auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren"</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Punkt III 3.1 der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u> <i>"Die Flächen des Geltungsbereichs im Regionalen Flächennutzungsplan sind als "Wohnbaufläche, geplant" außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs ausgewiesen."</i></p> <p>Auf den Mustererlass wird in den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen verwiesen. Eine zusätzliche Benennung der Arbeitshilfe in den Hinweisen ist nicht erforderlich. Sie stellt keine verbindliche</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>(Staatsanzeiger, 19/2002, S. 1753) hingewiesen. Ich bitte hierzu noch um Ergänzung bzw. Beachtung der Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" vom Februar 2011 des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.</p> <p><u>3. Landwirtschaftliche und landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken</u></p> <p>Im Bestand handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine geräumte Kleingartenanlage, so dass zu dem eigentlichen Geltungsbereich nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine Anregungen vorzubringen sind. Anders verhält es sich teilweise mit den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Im Einzelnen zu den Maßnahmenflächen:</p> <p><i>Fläche 1: Hainbach (Gemarkung Offenbach, Flur 34, Flurstück 2/6)</i> Die Planung sieht im Süden Offenbachs, im Offenbacher Stadtwald vor, eine in dem Bereich vorhandene Niederung so weit wie möglich wieder einer Vernässung zuzuführen. Darüber hinaus soll der in dem Bereich vorhandene Wald aus der Nutzung genommen werden. Hierzu bestehen aus landespflegerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p><i>Fläche 2: Am Mühlheimer Weg (Gemarkung Bieber, Flur 8, Flurstücke 31 und Flur 10, Flurstück 26)</i> Die Planung sieht beidseitig eines Wirtschaftsweges - auf 2 Flächen - die Entwicklung eines Magerrasens vor. Geplant ist hier eine Boden-„Verbesserung“ in Form einer Einarbeitung von Sand und die anschließende Einsaat einer artenreichen Mischung aus Magerrasen. Aus landespflegerischer Sicht bestehen Zweifel bezüglich der Sinnhaftigkeit der Maßnahme. Hier zum einen bezüglich fehlender Standortvoraussetzungen zur Etablierung eines Magerrasens in dem Bereich und zum anderen lässt die Planung Bodenschutzgesichtspunkte außeracht.</p>	<p>Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan dar.</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich in weiten Teilen um Magerrasen oder magerrasen-ähnliche Vegetation mit entsprechenden Standortbedingungen. Dies ist in der fachgutachterlichen Untersuchung vor Durchführung einer genaueren Bestandsaufnahme im Juli 2015 bereits entsprechend beschrieben worden. Dass in der Bilanz ein anderer Biotoptyp herangezogen wurde, ist allein dem Umstand geschuldet, dass in der Kompensationsverordnung eine sinnvolle Bezeichnung für degradierte Sandmagerrasen nicht existiert. Insofern handelt es sich nicht um eine „künstliche Etablierung“ von Sandmagerrasen. Die Einarbeitung von Sand in die oberste</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Es handelt sich gem. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bestand um den Biotoptyp 06.320 Intensiv genutzte Frischwiesen mit 27 Punkten, dem ein prognostizierter Wert der Maßnahme dem einer extensiv genutzten Frischwiese (06.310) mit 44 Punkten zugeordnet wird. Dies wird damit begründet, dass aufgrund der Standortbedingungen, trotz geplanter Aushagerung, der Etablierung von Magerrasen Grenzen gesetzt sind. Da in der direkt umliegenden Feldflur keine Magerasen wegen fehlender natürlicher Standortvoraussetzungen vorhanden sind, wird es aus landespflegerischer Sicht für schwierig erachtet, an dem Standort „künstlich“ einen Magerrasen etablieren zu wollen. Dies macht nach hiesiger Auffassung nur an Standorten Sinn, wo bereits Magerrasen mit entsprechenden Standortvoraussetzungen vorhanden ist, wie z. B. an der Fläche 4 Am Lohwald.</p> <p>Desweiteren lässt die naturschutzrechtliche Planung Bodenschutzaspekte außeracht. Dies wird u.a. dadurch deutlich, als das in der Begründung mit Umweltbericht dargelegte „Bodenverbesserung“ immer in Anführungszeichen gesetzt ist. Wenngleich der Boden an dem Standort durch eine mutmaßliche Baustelleneinrichtungs- bzw. -lagerfläche (gemäß Luftbild 2009) teilweise stark verdichtet ist, so stellt die geplante Einarbeitung von Sand eine Bodenveränderung des natürlichen Bodenprofils dar. Inwieweit es sich dabei nach den Grundsätzen des § 1 BBodSchG bereits um eine schädliche Bodenveränderung handelt, sei hier zunächst einmal dahingestellt. Bei Durchführung der naturschutzrechtlichen Maßnahme ist daher noch der Wirkzusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu betrachten.</p> <p><i>Fläche 3: An der Obermühle (Gemarkung Bieber, Flur 21, Flurstücke 10 und 11, Flur 22, Flurstücke 26, 119 und 120)</i> Die Planung sieht auf ca. 700 m den vollständigen Rückbau von Befestigungen vor, um im Uferbereich der Bieber eine Strukturanreicherung sowie die Eigenentwicklung des Bieberbaches in einem 10 m</p>	<p>Bodenschicht (in Rede stehen hier 1-3 cm eines verdichteten Humushorizontes) ist bodenschutzfachlich und -rechtlich unbedenklich.</p> <p>Die Einbringung von Sand zur Ansaat von Magerrasen ist als Eingriff in den Boden zu werten. Die Wechselwirkung zwischen gewollter naturschutzbezogene Vielfalt und der Veränderung des Bodens wird dahingehend abgewogen, dass die Erstellung einer Magerrasengesellschaft höher angesiedelt wird als der Bestand der derzeitigen Bodenart. Der Magerrasen kann ohnehin nur mit Pflege erhalten werden. Sollte die Pflege ausbleiben, wird allein durch Humusbildung der Boden wieder seine ursprüngliche Zusammensetzung selbst regulieren. Insofern ist der Eingriff als ausgewogen und nicht irreparabel zu bezeichnen. Die Wechselwirkung zwischen Wasser und Boden bleibt vom Eingriff unbeschadet.</p> <p><u>Punkt IV 8.7 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> <i>„Die Erschließung der angrenzenden (landwirtschaftlichen) Grundstücke wird im Zuge der weiteren Planung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gewahrt und beachtet. Die Wegeparzellen sollen nicht in Gänze beansprucht werden. Die meisten der angrenzenden Flurstücke</i></p>			
						X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>breiten Streifen zu fördern. Entwicklungsziel ist ein naturnahes Fließgewässer. Einbezogen in die Planung werden dabei die Wegeparzellen Nr. 10 in der Flur 21 sowie die Wegeparzellen 26 und 120 in der Flur 22. Hierzu sind nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft Bedenken vorzubringen, da nicht auszuschließen ist, dass diese noch zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke benötigt werden. In der Begründung bzw. dem Umweltbericht finden sich hierzu keine Aussagen. Im weiteren Planverfahren ist dies im Rahmen des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung noch abzuarbeiten. Auf die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Umsetzung der Planung wird aus hiesiger Sicht hingewiesen.</p> <p><i>Fläche 4: „Am Lohwald“ (Gemarkung Bürgel, Flur 15, Flurstück 9/9 tlw.)</i> Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer Magerrasenfläche mit Habitatfunktion für den Neuntöter. Hierzu soll eine Entbuschung mit dem Ziel erfolgen, die Fläche nach Osten zu öffnen und damit funktional an das angrenzende Offenland anzuschließen um damit die vorhandene Magerrasenfläche zu regenerieren. Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen hierzu keine Bedenken.</p> <p><i>Fläche 5: Deponie Grix (Gemarkung Bürgel, Flur 15, Flurstücke 2/5, 12/2 und 14/6)</i> Die Planung sieht auf dem Gelände der ehemaligen Deponie Grix die Anlage von 5 Magerrasenflächen mit Habitatfunktion für die Zauneidechsen vor. Gemäß Begründung sind hierzu schon, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), erste Herrichtungmaßnahmen durchgeführt worden. Fachlich und planungsrechtlich wird hierzu angemerkt, dass die hierfür vorgesehenen Flächen B, C und D im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 636 Photovoltaikanlage Schneckenberg der Stadt Offenbach am Main liegen. Die Fläche A befindet sich dagegen im Vorfeld der Deponie, außerhalb des Geltungsbereiches. Die Unterlagen enthalten keinen</p>	<p><i>besitzen bereits eine anderweitige Erschließung, sodass die Planung in den Grundzügen umsetzbar ist.“</i></p> <p><u>Punkt IV 8.7. der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u> Die auf dem Deponiegelände befindlichen Teilflächen B, C und D dienen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme und werden aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz entfernt. Die Biotopwertdifferenz für die Fläche 5 verringert sich demnach auf 24.416 Punkte. Der Nachweis aller für den Ausgleich erforderlicher Biotopwertpunkte wird dennoch erbracht.</p> <p>Für den aktuellen Fall wurden die Flächen der ehemaligen Deponie Grix in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Offenbach entsprechend vorbereitet und aufgewertet, so dass sie für eine Aufnahme der Eidechsen geeignet sind.</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Hinweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 636. Dies insoweit auch fachlich relevant, da im Rahmen der hierzu erfolgten artenschutzrechtlichen Beurteilung des beauftragten Planungsbüros Bierschenk vom 01.04.2011 ausgesagt ist, das zwar Sand-Habitatstrukturen für Eidechsen und Blindschleichen auf dem Deponiegelände vorhanden sind, jedoch keine Exemplare nachgewiesen werden konnten. Der Gutachter begründet das fehlende Vorkommen von Reptilien und Ameisen mit den ökotoxilogisch wirkenden Methanausgasungen der Deponie in Verbindung mit dem geringen Sauerstoffgehalt des Bodens. Unter Ziffer 8.1 Auswirkungen auf Tiere - Reptilien ist in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan 618 b ausgesagt, dass die ehemalige Deponie Grix "...nur von wenigen Zauneidechsen bereits besiedelt..." ist. Im Hinblick auf die Aussagen des artenschutzrechtlichen Gutachtens aus 2011 ist über die Sinnhaftigkeit der geplanten bzw. schon in Umsetzung befindlichen Maßnahme 5 durch Anlage von Magerrasenflächen mit Habitatfunktion für Zauneidechsen nochmals nachzudenken.</p> <p><i>Fläche 6: Mainuferradweg</i> Die Planung steht in Zusammenhang mit Planungen zur Umgestaltung des Mainufers östlich der neuen Carl-Ulrich-Brücke. Der stark frequentiere Mainuferradweg soll in dem Bereich zurückverlegt und zukünftig parallel zur Uferpromenade verlaufen. In dem Zusammenhang sind nach Entsigelung von Teilen der PKW-Stellplatzfläche, auch umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Hierzu sind aus landespflegerischer Sicht keine Anregungen vorzubringen.</p>	<p><u>Punkt IV 8.1. der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> „Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 636 wird ausgesagt, dass zwar Sand-Habitatstrukturen für Eidechsen und Blindschleichen auf dem Deponiegelände vorhanden sind, jedoch keine Exemplare nachgewiesen werden konnten. Der zuständige Gutachter begründet das fehlende Vorkommen von Reptilien und Ameisen mit den ökotoxikologisch wirkenden Methanausgasungen der Deponie in Verbindung mit dem geringen Sauerstoffgehalt des Bodens. Demgegenüber deutet derzeit nichts auf eine ökotoxikologische Belastung durch Methanausgasungen. Wahrscheinlicher dürfte indes die Annahme sein, dass die Kuppe mikroklimatisch wenig attraktiv ist und die Besiedlung von Deponiekörpern durch wenig mobilen Arten Jahre in Anspruch nehmen kann – vor allem, wenn (wie vorliegend) angrenzende Bereiche wie der Bahnkörper ein so hohes Biotoppotenzial besitzen, dass die Besiedlung (suboptimaler) Lebensräume nicht oder erst verzögert erfolgt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine erhöhte Methankonzentration im durchwurzelten Boden zu erkennbaren Schäden an der Vegetation führen würde. Aufgrund der Flüchtigkeit des Gases wäre zudem auch von einer signifikanten Gefährdung von bodennah lebenden Insekten auszugehen. Beides ist auf den hier relevanten Hangbereichen der Deponie Grix nicht erkennbar: Die zur Begrünung durchgeführten Ansaaten haben sich zu einer artenreichen Grünlandvegetation mit zahlreichen Magerrasenarten, aber auch tief wurzelnden Gräsern entwickelt; und auch das reiche Heuschreckenleben – u. a. mit der Blauflügeligen Ödlandschrecke – gibt keinen Grund zur Vermutung, dass die Umweltbedingungen für die Ansiedlung von Eidechsen ungeeignet wären. Im Übrigen leben im Umfeld der angelegten Sandlinsen (mittlerweile) auch Rasenameisen. Der Umsiedlung von Eidechsen auf die hierfür vorgesehenen Flächen steht somit aus fachlicher Sicht nichts entgegen.“</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
043 IHK Offenbach	02.07.2015	<p>Bezüglich der Lärmschutzmaßnahmen haben wir folgende Anmerkung: Im Nordwesten des Plangebiets liegt das Betriebsgelände der MAN-Roland Druckmaschinen AG. Das anschließende Gebiet südlich der Bahnlinie wurde 1991 durch einen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die Verkehrserschließung dieser Fläche erfolgt über die Ulmenstraße. Dieses Gebiet muss auch langfristig für PKW und LKW rund um die Uhr erreichbar sein. Der Verkehr, der durch die zukünftige gewerbliche Nutzung dieser Fläche induziert wird, wird zu einer Überschreitung der Lärmgrenzwerte führen. Diese Lärmbelastung des Wohngebiets wird große Konflikte mit den zukünftigen Bewohnern erzeugen. Daher fordern wir, wie bei der Nordgrenze des Gebiets zusätzlich zu den passiven Schallschutzmaßnahmen eine Schallschutzwand um Nutzbarkeit des angrenzenden Industriegebiets zu erhalten und die Anwohner vor Verkehrslärm zu schützen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das in Rede stehende Industriegebiet wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Weiterhin wurde der zu erwartende Verkehr auf der Ulmenstraße in die Beurteilung der Geräuschsituation eingestellt. Gegenüber dem Verkehrslärm der Ulmenstraße ist die dort bereits errichtete Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme – auch für den vorliegenden Bebauungsplan-Geltungsbereich – bereits wirksam. Diese Lärmschutzeinrichtung ist Bestandteil der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 618A. Einer erneuten Festsetzung bedurfte es im vorliegenden Bebauungsplan daher nicht. Dennoch sind mit Blick auf alle Verkehrslärmeinwirkungen zusätzlich die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p><u>Zur Klarstellung wird Punkt IV 8.5.1 der Begründung, wie folgt, geändert:</u> „Trotz der festgesetzten und bereits realisierten, aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A (eine zwei Meter hohe Lärmschutzwand entlang der Ulmenstraße sowie eine sieben Meter hohe Wall-Wand-Kombination entlang der Bahntrasse) sind nach dem vorliegenden Bebauungskonzept Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend an den der Ulmenstraße und der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude zu erwarten.“</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X
049 Kreishandwerkerschaft	26.06.2015	Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Handwerks keine Bedenken, soweit a) Belange des Handwerks nicht beeinträchtigt werden;	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gewerbegebiete in der näheren Umgebung wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		b) durch Widerspruch seitens Dritter im Bebauungsplan-Gebiet, Interessen der ansässigen Handwerksbetriebe (z.B. der Nutzungsänderung) nicht beeinträchtigt werden können.	ausreichend berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
094 NiO – Nahverkehr in Offenbach GmbH	20.07.2015	Wir möchten Ihnen mitteilen, dass auf Grund der Planung im NVP vorgesehen ist, Waldheim-Süd mit der Bus-Linie 103 zu erschließen. Aller Voraussicht nach, ist auf dieser Linie auch bei Bedarf mit dem Einsatz von Gelenkzügen zu rechnen. Dies sollte beim Bau der Zuwegung zur vorgesehenen Wendemöglichkeit (in Planstraße F und in der Anlage nicht eingezeichnet) unbedingt berücksichtigt werden, da hier besondere Kurvenradien notwendig sind. Da diese Wendemöglichkeit dann als Endhaltepunkt für die Linie 103 genutzt werden wird, sollte eine Toilettenanlage für die Fahrer vorgesehen sein. Der konkrete Umsetzungsbeginn und die weitere Erschließung des Wohngebietes durch die Linie 103 wurden noch nicht festgelegt, da er sich nach dem Bedarf, also der Bebauung richtet. Ebenso möchten wir Sie bitten, im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Planung, an der Wendeschleife Vorbereitungen zu treffen (z.B. Leerrohre), damit dort eine e-Busladestation eingerichtet werden kann. Bitte beziehen Sie die OVB und uns dann in die Detailplanung mit ein. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien haben wir keine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 618B	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Wendemöglichkeit für Busse wurde bereits in der Planzeichnung zum Vorentwurf bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Planstraße F berücksichtigt. Der Nachweis, dass hier Gelenkbusse wenden können, wird auf Ebene der Erschließungsplanung erbracht. Die Unterbringung einer Toilettenanlage ist nach Absprache mit der Energieversorgung Offenbach (EVO) in der geplanten Heizzentrale vorgesehen. Die Lehrrohre werden nach Abstimmung in der Erschließungsplanung vorgesehen. <u>Punkt III 5.3 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> <i>„Da die Wendeschleife zukünftig voraussichtlich Endhaltepunkt der Linie wäre, wird zum einen eine Toilettenanlage für Busfahrer in der ebenfalls in diesem Bereich geplanten Heizzentrale vorgesehen und zum anderen Vorkehrungen für die Einrichtung einer e-Busladestation getroffen (z.B. Leerrohre).“</i> Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			X
096 NRM - Netzdienste Rhein-Main GmbH für Gas-Union GmbH	23.07.2015	Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der Gas-Union GmbH von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen sind. Wir möchten darauf hinweisen, dass die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gashochdruckleitung ist bekannt. Sie wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Flächen der Leitung und des Sicherheitsstreifens			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Gashochdruckleitung (Betriebsdruck 64 bar) überregionale Bedeutung hat und Nord-Ost-Hessen, Südniedersachsen und Südthüringen mit Erdgas versorgt. Die Gashochdruckleitung dient der öffentlichen Versorgung und unterliegt strengen Sicherheitsmaßstäben und Schutzvorschriften. Die entsprechenden Pläne, aus denen Sie die Lage der Gashochdruckleitung nachrichtlich ersehen können, sind in der Anlage aufgeführt. Die genaue Lage (auch Tiefenlage) der Gashochdruckleitung und des Begleitkabels kann nur vor Ort durch Orten und/oder Anlegen von Suchschlitzen in Handschachtung unter unserer Aufsicht festgestellt werden. Wir empfehlen Ihnen dringend bereits in der Planungsphase Suchschlitze anzulegen, einzumessen und in ihre Pläne einzutragen. Hierzu ist ein Ortstermin mit unserem Betriebspersonal (Tel. 069 213-81563, Mobil: 0170 8162023) zu vereinbaren.</p> <p>Die Gashochdruckleitung und das Begleitkabel der Gas-Union GmbH verlaufen in einem 6,0 m breiten (3,0 m beiderseits der Rohrachse), dinglich gesicherten Schutzstreifen. Die Regeldeckung (Erdüberdeckung) der Gashochdruckleitung beträgt 1,0 m.</p> <p>Folgende Auflagen und Hinweise sind im Bereich des Schutzstreifens zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Schutzstreifen ist nach den Vorschriften für Gashochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten. - Der Schutzstreifen muss zur Ausübung der Leitungswartung, sowie Durchführung eventueller Prüf- und/oder Reparaturarbeiten an der Gashochdruckleitung und/oder dem Fernmelde- und Messkabel zu jeder Zeit zugänglich sein. - Der Trassenverlauf muss sichtbar und begehbar bleiben. - Wir empfehlen dringend die Lage der Gashochdruckleitung (Schutzstreifen) bei der Ausweisung von neu zu bildenden Grundstücken zu berücksichtigen und diese insbesondere in Bezug auf Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeiten zu 	<p>liegen im Bereich von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung weiter berücksichtigt.</p> <p>Die Auflagen und Hinweise werden bei erforderlichen Arbeiten im Bereich der Leitung beachtet. Bei Bedarf erfolgt die technische Abstimmung mit dem Leitungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Dem technischen Stand entsprechend, wird in der vorliegenden Planung von einem 10 m Abstand ausgegangen. Dieser Abstand wurde bereits im Planbereich 618 A, 618 C/1 und 618 C/2 berücksichtigt und angewendet. In dem ausgehändigten Merkblatt (2013) der Gas-Union wird von einem Sicherheitsstreifen von 4 bis 15 m ausgegangen und in der "Anweisung zum Schutz von Ferngasleitung, begleitendem Fernmeldekabel und zugehörigen Anlagen" (2013) auf einen Sicherheitsstreifen von 5 bis 15 m verwiesen. Insofern wird der Empfehlung teilweise entsprochen und maßgeblich die eigenen Sicherheitsmaßstäbe berücksichtigt.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>prüfen. Bei der Ausweisung von Wohnbebauung empfehlen wir einen Sicherheitsabstand der Wohnhäuser zur Gashochdruckleitung von 20,0 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Sicherung des Bestandes, des Betriebes und der Unterhaltung der Gashochdruckleitungen sind in den jeweiligen Grundbüchern Ferngasleitungsrechte in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Gas-Union GmbH eingetragen. Diese beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind auf die neu gebildeten Flurstücke (auch Wegeparzellen) zu übernehmen. Hierbei ist der Dienstbarkeitstext der Leitung mit seinem vollen Inhalt - nach Möglichkeit mit Rang vor allen Rechten und Lasten, zumindest jedoch an der alten Rangstelle - wieder in das jeweilige Grundbuch einzutragen. - Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Vorfeld einer Bebauung des Gebietes ggf. umfangreiche Sicherungsmaßnahmen am Leitungsbestand durchgeführt werden müssen. Dies wird von uns nach Erhalt der Detailplanung (Straßenschnitte, Kanalpläne, Straßenausbaupläne etc.) im Einzelfall geprüft. Wir weisen darauf hin, dass eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen nur in den Sommermonaten (Mai - September) durchgeführt werden können und einen Vorlauf von mindestens 6 Monaten für Planung, Materialbestellung, etc. benötigen. - Die Errichtung von Gebäuden, Fundamenten, Mauern oder sonstigen festen Anlagen, das Lagern von Material, Gerät und Aushub im Bereich des Schutzstreifens, sowie das Errichten von Zäunen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind im Schutzstreifen generell nicht gestattet. - Das Befahren des unbefestigten Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen ist ohne vorherige Sicherung (z.B. mit Baggermatratzen o.ä.) nicht gestattet. Kräne sind grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen. - Eine Oberflächenveränderung sowie ein Erdauftrag bzw. Erdabtrag im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung ist nicht gestattet. - Die Auflagen und Hinweise der als Anlage 				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>beigefügten „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen“ und des Merkblattes "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Gas-Union GmbH müssen in den weiteren Planungen zwingend berücksichtigt werden.</p> <p>– Die zugehörigen Einrichtungen der Gashochdruckleitung und des Begleitkabels (Schilderpfähle, Riechrohrkappen etc.) sind zu beachten und ggf. zu sichern.</p> <p>Wir bitten Sie, uns als Träger öffentlicher Belange am weiteren Verfahren zu beteiligen, damit wir Stellung beziehen und die Belange der Gas-Union GmbH wahrnehmen können.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Baufreigabe der Gas-Union GmbH erst dann erfolgen kann, wenn alle technischen und rechtlichen Fragen verbindlich geregelt sind.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme unsererseits kann erst nach Erhalt von Detailplanungen erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell entstehende Schäden an der Gashochdruckleitung bzw. dem Fernmelde- und Messkabel vom Verursacher zu tragen sind. Auch eventuelle externe Ausgleichsmaßnahmen sind uns anzuzeigen.</p> <p>Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, sodass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.</p>	<p>Der TöB wird im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Detailplanung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Gas-Union GmbH abgestimmt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
100 Polizeipräsidium Südosthessen	13.07.2015	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Gestaltung eines Wohngebietes kann wesentlichen Einfluss auf das subjektiv empfundene Sicherheitsgefühl der Bewohner, sowie das tatsächlich vorhandene Kriminalitätsaufkommen haben. Daher ist die Polizei mit dem Thema Städtebauliche Kriminalprävention befasst. Hierzu sind bei den</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		jeweiligen Polizeipräsidien Stellen mit entsprechendem Beratungsangebot eingerichtet. Eine Terminvereinbarung ist über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Offenbach (E-Mail: beratungsstelle.ppsbh@polizei.hessen.de) möglich.				
101 RP Darmstadt	29.07.2015	<p>Aus Sicht der Regionalplanung nehme ich wie folgt Stellung: Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche, Planung bzw. Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt (in der Begründung wurde eine Bestandsfläche angenommen. Dies ist zu korrigieren). Zudem liegt er außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Westlich des Gesamtgebietes verläuft das Vorranggebiet für Regionalparkkorridor, südöstlich schließt ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug an; zudem liegt der Planbereich in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Der Planbereich liegt auch außerhalb der Schutzzonen nach Fluglärmgesetz (außerhalb Tagschutzzone 2, die an das Gesamtgebiet angrenzt). Insoweit bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>In der Begründung wurden in Kapitel 5.2 Angaben zur Bebauungsdichte vorgenommen, die in sich nachvollziehbar und plausibel erscheinen. Allerdings rege ich vor dem Hintergrund des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der knappen Wohnbauflächenpotentiale an zu überprüfen, inwieweit doch eine Erhöhung der Dichte im Sinne der regionalplanerischen Dichtewertevorgaben möglich sein könnte. Generell darf ich an die Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4 C 448/12.N) zu den Dichtewerten erinnern, dort insbesondere an die Aussage auf Seite 32, wonach die Zielanpassung bereits im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Punkt III 3.1 der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u> <i>"Die Flächen des Geltungsbereichs im Regionalen Flächennutzungsplan sind als "Wohnbaufläche, geplant" außerhalb des Siedlungsbeschränkungs-bereichs ausgewiesen."</i></p> <p>Eine Erhöhung der geplanten Bebauungs- und Wohndichte im Geltungsbereich ist mit Blick auf die zugrunde gelegten Ziele des Bebauungsplans nicht möglich, da sie vorliegend nur mit einem hohen Anteil von Geschosswohnungsbau erreichbar wäre. Dies kann für das Plangebiet aus städtebaulichen und strukturellen Gründen nicht realisiert werden. Für den mit dem Bebauungsplan umzusetzenden nördlichen Abschnitt des Wohngebiets "Waldheim-Süd" ist es weiterhin zwingend notwendig, ein starkes, neues und vor allem positives Image aufzubauen. Das Plangebiet ist in Offenbach noch als frühere "Lohwaldsiedlung" bekannt. Vorwiegend Geschosswohnungsbau für sozialschwache Familien prägte in der Vergangenheit das Image des Gebietes. Um eine Neubesiedlung des Gesamtareals mit einer gemischten Bebauungsstruktur zu ermöglichen, muss der Anteil des Geschosswohnungsbaues deutlich hinter anderen Bebauungsformen zurücktreten und eine nicht vergleichbare Ausprägung erhalten. Anders als in anderen, verdichteten Gebieten im Stadtgebiet ist die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern hier noch möglich.</p> <p><u>Punkt II 5.2 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> <i>„Zudem ist hier zu beachten, dass der Siedlungsbereich am äußersten Stadtrand von Offenbach liegt und strukturell somit ein Verdichtungsgrad wie in der Innenstadt oder in</i></p>			X
						X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.</p> <p>Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> <i>Hinweise</i> Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu ausreichende Aussagen zu treffen. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen</p>	<p><i>innenstadtnahen Gebieten auch nicht geeignet ist. Vor diesem Hintergrund ist die besondere Lage des Baugebiets „Waldheim-Süd“ in Verbindung mit den dazugehörigen Dichtewerten zu sehen. In direkter Nachbarschaft des Baugebiets befinden sich diverse Kleingartenanlagen, weiter nördlich grenzen der Hauptfriedhof und ein Gewerbegebiet an. Unmittelbar an das Baugebiet „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ grenzt eine Bahntrasse an. Im Vergleich hierzu wurden in den letzten Jahren in der Offenbacher Innenstadt durch Nachverdichtung viele Vorhaben mit entsprechenden hohen Dichtewerten realisiert. Die Dichtewerte müssen demnach vor dem Hintergrund der besonderen Rahmenbedingungen betrachtet werden.“</i></p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Auf die Stellungnahme des Umweltamtes wird verwiesen.</p> <p>Die gesicherte Wasserversorgung des geplanten Baugebietes hat der für die Wasserversorgung zuständige Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO), wie folgt, bestätigt.</p> <p><u>Punkt III 6.3.1 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> "Wasserbedarfsdeckung (...) Der ZWO kann nach eigenen Angaben auf der</p>			

X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Zu dem Bebauungsplanentwurf in vorgelegter Form kann ich aus Sicht der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes keine abschließende Stellungnahme abgeben, da der Entwurf zu unvollständig ist. Auf Seite 17 der Begründung wird auf die Wasserbedarfsdeckung eingegangen. Irrelevant für den aktuellen Nachweis ist dabei, ob in der Vergangenheit Einsparungen im Verbrauch erzielt wurden, sondern es ist einzig ausschlaggebend, ob der in Zukunft notwendige zusätzliche Bedarf durch die aktuellen Wasserrechte des ZWO abgedeckt wird oder nicht. Dies ist durch Zahlen zu belegen, wobei zu berücksichtigen ist, aus welchen Wasserwerke(n) das neue Wohngebiet versorgt werden soll und ob diese bestimmten Förderrestriktionen unterliegen wie beispielsweise der Einhaltung von Grenzgrundwasserständen. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, wie der verbleibende Bedarf dauerhaft gedeckt werden kann (z.B. Neuerschließung von Grundwasservorkommen, Zusätzlicher Fremdbezug durch einen anderen Wasserversorger). Dabei sind bloße Absichtserklärungen, wie der zusätzliche Wasserbedarf zukünftig gedeckt werden soll, nicht ausreichend. Vielmehr müssen sie realisiert sein oder sich in der Realisierung befinden.</p> <p>Auf Seite 18 der Begründung steht: „Im Gutachten wird jedoch bereits darauf hingewiesen, dass es zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis ca. 1 m unter Geländeoberkante kommen kann.“ Außerdem finden sich in der Anlage 2 der Umwelttechnischen Untersuchungen des Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH viele Bohrprofile mit sehr geringen Grundwasserabständen. Der geringste Wert wird mit 1,20 m an der BS 2 erreicht. Diese Angaben sind nicht ausreichend. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes auf das Umweltmerkmal Grundwasser, insbesondere den Aspekt Grundwasserflurabstände angemessen</p>	<p><i>Grundlage seiner langjährig genehmigten Wasserrechte die für das genannte Baugebiet prognostizierte Trinkwassermenge liefern. Das Leitungsverbundsystem des ZWO ermöglicht, die Trinkwasserbereitstellung für die Stadt Offenbach auf Brunnenfassungen mehrerer Gewinnungsanlagen zu verteilen.</i></p> <p><i>Löschwasserbereitstellung</i> <i>Der ZWO kann nach eigenen Angaben für Feuerlöschzwecke benötigtes Wasser unter normalen Betriebsbedingungen dem örtlichen Versorger (EVO) an den Wasserübergabestellen zum örtlichen Versorgungsnetz bereitstellen. Für Versorgungsprobleme durch ein Szenario mit gleichzeitig mehreren Bränden im Stadtgebiet und/oder in Folge von Rohrbrüchen und anderen schwerwiegenden technischen Störungen kann der ZWO aber keine Verantwortung übernehmen."</i> Aufgrund dieser Ausführungen des ZWO kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sichergestellt ist.</p> <p>Unter Punkt III 6.3.1 der Begründung sind darüber hinaus ausreichende Angaben zur Wasserversorgung erfolgt. Seitens der EVO sind keine Hinweise oder Einsprüche zur Wasserversorgung eingegangen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits den Hinweis, dass ein Ansteigen des Grundwasserstandes bis rund 1 m unter Geländeoberkante möglich sein kann, und somit auch eine Darstellung des allgemein hohen Grundwasserstandes.</p> <p><u>Punkt C 1.2 der Textfestsetzungen wird um eine Empfehlung zur Bauausführung, wie folgt, ergänzt:</u> <i>"Es wird daher empfohlen, auf Keller und sonstige Geschossebenen unterhalb der Geländeoberfläche zu verzichten bzw. solche Gebäudeteile mittels geeigneter baulicher Vorkehrungen technisch so auszuführen, dass ein ausreichender Schutz vor</i></p>			
					X	

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>einzu gehen. Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne sind die Grundwasserverhältnisse, also die minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Gegebenenfalls ist ein hydrogeologisches Gutachten für das geplante Gebiet zu erstellen. Liegen z.B. die Grundwasserflurabstände zwischen 0 - 3,00 m, muss die Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden.</p> <p>Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets der Brunnen für die Stadt Mühlheim (StAnz.48/85 S.2181). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.</p> <p>Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Nutzung von Erdwärme nicht zulässig (siehe auch S. 11 Textliche Festsetzungen). Auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung („Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“) des hessischen Umweltministeriums vom Juli 2014 wird verwiesen.</p>	<p><i>Vernässung durch Grundwasser gewährleistet wird (z.B. Ausführung von Kellern als druckwasserhaltende Wanne bei Anschneiden des Grundwasserhorizontes)."</i></p> <p>Damit wird ausreichend sichergestellt, dass im Rahmen des architektonischen Selbstschutzes geeignete Maßnahmen ergriffen werden können, sofern tatsächlich hohe Grundwasserstände auftreten. Eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht zwingend erforderlich. Eine solche "soll" für Flächen erfolgen, "bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungen gegen Naturgewalten erforderlich sind". Die dargelegten bautechnischen Hinweise und Empfehlungen stellen keine "besonderen" baulichen Vorkehrungen dar; sie sind üblicher Standard gegenüber einem Baugrundaspekt, der zum Tragen kommen kann. Dieser ist auch nicht als Gefährdung für die Bebaubarkeit sondern lediglich als bautechnisch zu berücksichtigender Faktor einzustufen.</p> <p>Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung werden durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt. Die Untere Wasserbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens ebenfalls beteiligt.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Bodenschutz Ost</u> <i>Hinweise (Verdachtsflächen, nachsorgender Bodenschutz)</i> Aufgrund des Betriebs eines Schrotthandels und Abbruchunternehmens auf dem Grundstück Flur 14, Flurstück 19/15 (ehemals Anemonenpfad 4) sowie möglicherweise weiteren, nicht registrierten Betrieben ist damit zu rechnen, dass in Teilbereichen des Planungsgebietes Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Daher hatte ich in meiner Stellungnahme vom 18. November 2014 im Rahmen des Scopingverfahrens gefordert, dass „der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen hat und empfohlen, eine Historische Erkundung sowie ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen. Mit Schreiben der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 11. November 2014 wurde ein entsprechendes Untersuchungskonzept vorgeschlagen; meine Stellungnahme hierzu erfolgte am 12. Januar 2015. Die als Anlage zum Bebauungsplan eingereichte Historische Recherche (Dr. Hug Geoconsult GmbH, 18. Mai 2015) ergab für drei Grundstücke im Plangebiet eine umweltrelevante Nutzungshistorie. Neben dem bereits erwähnten Schrotthandel und Abbruchunternehmen im Anemonenpfad 4 wird eine nicht genehmigte Kfz-Reparaturwerkstatt in der Kirschenallee 2 sowie eventuell eine Lederwarenfabrik in der Kirschenallee 14-16 erwähnt. Eine Untersuchung der genannten drei Flächen mittels insgesamt 17 Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden hinein ergab keine signifikant erhöhten Schadstoffgehalte im Boden und in der Bodenluft. Zusätzlich durchgeführte oberflächennahe Bodenuntersuchungen mittels Mischproben (0 - 0,35 m u. Gelände) in Bereichen mit geplanter sensibler Nutzung ergaben ebenfalls keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für das Nutzungsszenario Kinderspielfläche. Es wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt, jedoch wurden in allen untersuchten Bereichen Fremd Beimengungen</p>				

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>(Bauschutt, Kunststoff, Kabelreste etc.) vorgefunden. Bereiche, für die keine Vornutzung bekannt ist und für die keine sensible Nutzung geplant ist, wurden nicht untersucht. Aufgrund fehlender Verdachtsmomente wurde auch keine Grundwasseruntersuchung durchgeführt.</p> <p>Der Gutachter empfiehlt, Freiflächen, in denen Auffüllungen im Untergrund verbleiben, mit einer mindestens 0,35 m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens abzudecken oder alternativ einen Bodenaustausch durchzuführen. Bei einem Anbau von tiefer wurzelnden Nutzpflanzen sollte eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist eine Abdeckung mit einer 0,35 m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens als Sicherungsmaßnahme für den Pfad Boden - Mensch geeignet. Aufgrund der bei den Bodenuntersuchungen angetroffenen Fremdbestandteile (Bauschutt, Abfall) ist die genannte Mächtigkeit jedoch nicht ausreichend für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Es gilt: Sofern im Bereich von unversiegelten Freiflächen keine Veränderungen erfolgen, ist für die unbedenkliche Nutzung als Wohnflächen i. S. d. BBodSchV über flächenintegrierte Mischproben nachzuweisen, dass die oberste Bodenschicht in einer Tiefe von 0 - 35 cm die Prüfwerte der BBodSchV für die jeweilige Nutzung einhält. Bei einem geplanten Bodenaustausch oder Mehrauftrag durch Fremdboden muss eine ggf. verbleibende schadstoffbelastete Auffüllung mit einer unbelasteten Oberbodenschicht (durchwurzelbare Bodenschicht) abgedeckt oder ausgetauscht werden. Der Fremdboden hat die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. Zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Mächtigkeiten gemäß HLU Handbuch Altlasten, Bd. 6, Teil 1 (bzw. der LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV vom 11.09.2002) einzuhalten. Dabei hängt die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht von der einzubringenden Bodenart ab (50 cm bei Grobsand, 80 cm bei tonigem Sand und 100 cm bei Schluff-, Lehm- und Tonböden). Da bei der Durchführung der</p>	<p><u>Punkt C 1.7 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, neu eingefügt:</u> <i>"Bodenverbesserung: Die altlastentechnische Untersuchung hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Geltungsbereich ergeben. Es sind überwiegend Auffüllungen mit inerten Fremdbestandteilen (v.a. Beton- und Ziegelbruch) vorhanden. Für künftige Freiflächenbereiche, in denen solche Auffüllungen im Untergrund verbleiben, kann als Bodenverbesserungsmaßnahme eine ausreichend mächtige Schicht (ca. 0,35 m) an nachweislich unbelasteten Boden aufgebracht oder alternativ ein Bodenaustausch in den oberen Dezimetern vorgenommen werden."</i></p> <p>Aus umwelttechnischer Sicht wird empfohlen, in den Freiflächenbereichen, in denen die Auffüllungen im Zuge der geplanten Projektentwicklung im Untergrund verbleiben sollen, diese mit einer ausreichend mächtigen Schicht an nachweislich unbelasteten Boden abzudecken. Alternativ dazu kann auch ein Bodenaustausch in den oberen Dezimetern des Auffüllkörpers vorgenommen werden. Diese Maßnahme kann unabhängig davon, ob oberflächennah in dem Ablagerungskörper Fremdbestandteile sind oder nicht, vorgenommen werden, um alleine aus „psychologischen“ Gründen einen direkten Kontakt der späteren Bewohner / Grundstücksnutzer mit fremdstoffbehafteten Auffüllschichten, z. B. bei Gartenarbeiten, zu vermeiden.</p> <p>Unter Punkt C 1.8 der Textfestsetzungen ist, wie bereits im Vorentwurf, auch weiterhin ein Hinweis zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Baumaßnahmen und der Gestaltung der Außenanlagen die Gefahr besteht, dass sich die Mächtigkeit durch Abtrag und Umlagerung verringert, empfehle ich, eine ausreichende Sicherheit beim Materialauftrag einzukalkulieren. (Anmerkung: Sollte von einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht abgesehen werden, muss der Anbau von tiefer wurzelnden Nutzpflanzen möglicherweise generell untersagt werden. Die im Bodengutachten vorgeschlagene Einzelfallprüfung für den Anbau tiefer wurzelnder Nutzpflanzen ist m.E. nach der Veräußerung der Bauflächen problematisch).</p> <p>Werden bei der weiteren Planung und bei Bodeneingriffen im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass spätere Baugenehmigungen bzw. wasserrechtliche Zulassungen weitere Nebenbestimmungen und Auflagen enthalten können, z.B. die fachtechnische Begleitung und Dokumentation von Erdarbeiten, zusätzliche chemische Analysen bei bauzeitlichen Wasserhaltungen usw. Hierfür sowie für die Entsorgung des Erdaushubs ist mit erhöhten Kosten zu rechnen.</p> <p><i>Hinweise (Vorsorgender Bodenschutz)</i> Der vorgesehene Bebauungsplan „BLP Nr. 618 B „Waldheim-Süd, Nördlicher Teil“ in Offenbach am Main sieht die Umwandlung einer Brachfläche zu einer Wohnbaufläche vor. Die für die Planung vorgesehene Fläche wurde bereits durch ein Wohngebiet und Kleingärten vorgenutzt. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen bereits durch die Vornutzung sowie durch die Rückbauarbeiten verloren gegangen sind, so dass sich die Situation durch die geplante Wohnbebauung nicht mehr wesentlich verschlechtert. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-</p>	<p>enthalten.</p> <p><u>Punkt III 7.4 und IV 7.3.6 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt bzw. geändert:</u> "Der Bebauungsplan regelt die Wiedernutzung bereits einmal für bauliche Nutzungen herangezogener Flächen innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Offenbach. Er stellt damit bereits einen Beitrag zum Bodenschutz dar, indem bislang unversiegelte Freiflächen im Außenbereich an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht für die bauliche Entwicklung heran gezogen werden. Mit dem vorgesehenen Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie mit den zur Umsetzung</p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>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. 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 Bodenvier der HLUg weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.</p> <p><u>Kommunales Abwasser</u> Unter Bezugnahme auf meine Stellungnahme vom 18. November 2014 kann einer Entwässerung im Mischsystem nur zugestimmt werden, wenn eine Niederschlagswasserversickerung oder -ableitung in einen Vorfluter nicht möglich ist. In der Begründung mit Umweltbericht wird unter Pkt. 6.3.5 ausgeführt, dass wg. des relativ undurchlässigen Bodens, des hohen Grundwasserstandes und der Lage in der Zone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes keine Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen getroffen werden. Hiermit bin ich einverstanden. Unter Pkt. 6.3.6 wird die Entwässerung des gepl. Baugebietes im Mischsystem vorgesehen. Bevor ich hierzu meine Zustimmung geben kann, muss nachgewiesen werden, dass eine getrennte Niederschlagswasserableitung in einen Vorfluter nicht möglich bzw. nicht vertretbar ist. Hierzu sind noch entsprechende Unterlagen vorzulegen.</p>	<p><i>gewählten Festsetzungen, insbesondere zum Maß der Nutzung, wird gewährleistet, dass Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert werden. Insbesondere werden im Geltungsbereich große Teile unversiegelt belassen und für die Herstellung von Grünflächen verwendet. Gegenüber der raumordnerisch gewünschten höheren Dichte und bei der baulichen Nutzung werden mit Verwirklichung des vorliegenden Konzepts gerade auch Bodenschutzaspekte berücksichtigt. (...)</i> <i>Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen bereits durch die Vornutzung sowie durch die Rückbauarbeiten verloren gegangen sind, so dass sich die Situation durch die geplante Wohnbebauung nicht mehr wesentlich verschlechtert."</i></p> <p>Mit Schreiben vom 12.08.2015 des Eigenbetriebs Stadt Offenbach am Main Abt. Entwässerung werden die Aussagen in der Begründung zur geplanten Entwässerung im Mischsystem unterstützt: "Ziel der des Eigenbetriebs Stadt Offenbach am Main Abt. Entwässerung (ESO) ist es, eine reibungslose Entwässerung im Bereich des o.g. Baugebiets zu gewährleisten. Nach Ansicht des Eigenbetrieb Stadt Offenbach ist eine Entwässerung im „Trennsystem“ aus diversen Gründen im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, obwohl seit Jahren diese Umsetzung gesetzlich gefordert wird. (...)"</p> <p><u>Punkt III 6.3.6 der Begründung wird daher, wie folgt, ergänzt:</u> <i>„Eine Entwässerung des Gebietes im Trennsystem kann im vorliegenden Fall nicht mit vertretbarem Aufwand realisiert werden. Der für die Entwässerung des Areals vorgesehene Hauptsammler wurde bereits im Zuge der Errichtung des Kanalsystems für den südlich gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplans</i></p>			
						X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>Immissionsschutz (Lärm)</u> Gegen die geplante Ausweisung von schutzbedürftiger Bebauung, allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 B bestehen von Seiten des Lärmschutzes erhebliche Bedenken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 B „Waldheim Süd, nördlicher Teil“ umfasst die Flächen zwischen der Bahnstrecke im Norden, der Ulmenstraße im Westen und der Gemarkungsgrenze im Osten. Im Süden wird der Bebauungsplan durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A „Waldheim Süd, südlicher Teil“ begrenzt. Wie bereits in meinen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 618 A geäußert, führen auch hier die beabsichtigten Planungen zu einer Konfliktsituation (eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität) des Plangebietes durch die erheblichen Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen. Mit den Planunterlagen wurde zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung der FIRU GfL-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Bericht- Nr.: P14-190/2, vom 12. Mai 2015, vorgelegt. Wie sowohl aus der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung als auch der Begründung des Bebauungsplans hervorgeht, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht nur während der Tageszeit, bis zu 10 dB(A) sondern auch während der Nachtzeit, bis zu 20 dB(A), erheblich überschritten werden. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels/Orientierungswertes um 3 dB(A)</p>	<p><i>618 A in der bestehenden Form realisiert, um auch die Entwässerung aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 618 B leisten zu können. Mit dem Kuhmühlgraben ist der nächste Vorfluter rund 700 m vom Baugebiet entfernt, sodass nach Aussage des Eigenbetriebs Stadt Offenbach (ESO) eine direkte Ableitung von Niederschlagswasser wirtschaftlich nicht darstellbar ist, da zudem eine Bahntrasse zu queren wäre. Nicht zuletzt wird die hydraulische Leistungsfähigkeit dieses Vorfluters als nicht ausreichend eingeschätzt.“</i></p> <p>Zunächst ist festzuhalten, dass derzeit als Maßnahme des vorrangigen aktiven Schallschutzes eine Wall-Wand-Kombination entlang der Bahnstrecke nördlich des Geltungsbereichs auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 618A errichtet wird. Weiterhin existiert eine Lärmschutzwand entlang der Ulmenstraße im Westen. Diese basiert ebenfalls auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 618A. Die Schutzwirkungen dieser aktiven Lärmschutzmaßnahmen kommen der nun geplanten Bebauung zugute und wurden bei der Schallschutzkonzeption für den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die dargelegten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 beziehen sich auf eine freie Schallausbreitung ohne Bebauung im Plangebiet. Durch die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen der Ulmenstraße sowie der Bahnstrecke werden die Orientierungswerte in den zu Wohnzwecken vorgesehenen Gebäuden im Erdgeschoss am überwiegenden Teil der Fassaden eingehalten. Lediglich an den der Ulmenstraße zugewandten Fassaden sowie an den der Bahnstrecke zugewandten Nordfassaden ist in allen Geschossen am Tag mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen. Die geplanten Wohngebäude verfügen über mindestens eine ruhige</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>bedeutet bereits eine Verdoppelung der Lärmimmissionen. Ein ungestörter Schlaf ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, bereits ab einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A), wie auch in der DIN 18005 angegeben, nicht mehr möglich. Der Gutachter hält Maßnahmen zum Schallschutz für erforderlich und schlägt die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vor. Die vorgeschlagenen passiven Maßnahmen bringen nicht den notwendigen Schallschutz bzw. tragen zu erheblichen Abstrichen hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien) bei. Aus hiesiger Sicht sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorrangig vor den passiven Maßnahmen umzusetzen. Daher bitte ich Sie, die Planung zu überdenken bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen untersuchen zu lassen.</p> <p><u>Allgemein</u> Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Mit Schreiben vom 22. Januar 2015 hat die Bergaufsicht zum o.g. Vorhaben Stellung genommen. Da sich auch durch die zusätzlichen Ausgleichsflächen seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt diese Stellungnahme weiterhin.</p> <p><u>Stellungnahme v. 22.1.2015:</u> <i>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</i> <i>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUg.</i> <i>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: Vorliegende und genehmigte Betriebspläne.</i></p>	<p>Fassade, an der die Orientierungswerte unterschritten werden. Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 soll, wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dies erfolgt hier mittels passiver Schallschutzmaßnahmen durch eine solche Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile von geplanten lärmempfindlichen Räumen, dass (bei geschlossenen Fenstern) verträgliche Innenpegel sichergestellt werden. Ergänzend und zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Schallpegeländerungen von 10 dB(A) und nicht 3 dB(A) näherungsweise als Verdoppelung bzw. Halbierung der Lautstärke empfunden werden (vgl. Hoffmann/von Lüpke/Maue: 0 Dezibel + 0 Dezibel = 3 Dezibel - Einführung in die Grundbegriffe und die quantitative Erfassung des Lärms, 8. Aufl. Berlin 2003; S. 92).</p> <p>Das RP Darmstadt erhält nach Verfahrensabschluss eine Ausfertigung.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Hinsichtlich des Altbergbaus: Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</i></p> <p><i>Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</i></p> <p><i>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</i></p> <p><i>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</i></p> <p>Aus Sicht des <u>Kampfmittelräumdienstes</u> werden Sie gebeten, meine Stellungnahme vom 22. Januar 2015 in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> <p><u>Stellungnahme v. 22.1.2015:</u> <i>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) 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.</i></p>	<p><u>Punkt C.1.9 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, neu eingefügt (und der Text ergänzt):</u> <i>„Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KIMS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Kampfmittelräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der</i></p>			X

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<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.</p> <p>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 Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de</p>	<p>KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de</p> <p>Die beiden im Geltungsbereich liegenden Verdachtspunkte wurden im Rahmen der Erstellung der Lärmschutzwand freigemessen. Für die Verdachtsfläche im Plangebiet gilt, dass für die öffentlichen Erschließungsflächen die Freimessung im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgt und die privaten Bauflächen im Zuge der jeweiligen privaten Baumaßnahmen überprüft werden. Mit den jeweiligen Bauherren wird privatrechtlich geregelt wird, dass die Kosten für die Messung vom Gesamtprojekt Entwicklung, Erschließung und Vermarktung „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ getragen werden.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</i> Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>				
108 TenneT TSO GmbH	06.07.2015	Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen hat ergeben, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 618B "Waldheim-Süd; nördlicher Teil" der Stadt Offenbach keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Im Bereich der Ausgleichsflächen 1 bis 6 befinden sich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die Planungen nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Behörden/TöB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
109 Verband Hessischer Fischer e.V.	14.07.2015	Nach Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen, hier des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, wurde festgestellt, dass in dem Gebiet nur einige wassergefüllte flache Mulden und nur nach entsprechender Niederschlagsmenge vorhanden sind, in denen sich kaum Fischbrut halten kann. Aus Sicht des Verbandes Hessischer Fischer e.V. ergeben sich gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 618B grundsätzlich keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 002 Amt für Bodenmanagement
- 011 DFS - Deutsche Flugsicherung GmbH (keine weitere Beteiligung im Verfahren gewünscht)
- 015 DWD - Deutscher Wetterdienst
- 016 Deutsches Rotes Kreuz
- 018 Avacon AG (keine weitere Beteiligung im Verfahren gewünscht, vormals EON Netz GmbH)
- 033 Hessen mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement
- 038 Hessisches Baumanagement
- 048 Kreis Offenbach
- 052 Landessportbund Hessen
- 096 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (Bereich Koordination)
- 102 Regionalverband FrankfurtRheinMain
- 103 RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund

Ohne Rückmeldung:

- 004 Ausländerbeirat
- 006 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen
- 007 Bund für Umwelt und Naturschutz
- 009 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 013 Deutsche Post real estate germany GmbH
- 019 Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M.
- 020 Einzelhandelsverband für Stadt und Kreis Offenbach e.V.
- 021 Eisenbahn Bundesamt
- 027 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 030 Gas-Union GmbH
- 032 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- 036 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 037 Hessischer Rundfunk
- 039 Hessisches Immobilienmanagement
- 040 Hessisches Landeskriminalamt

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

- 050 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 051 Landesjagdverband Hessen E.V.
- 093 NABU Naturschutzbund Deutschland
- 097 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach
- 098 Oberfinanzdirektion Frankfurt
- 099 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 104 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen E.V.
- 105 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
- 106 Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach am Main
- 107 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- 110 Vodafone D2 GmbH Niederlassung Rhein-Main
- 111 Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- 112 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen					
				Plan	Textf.	Begr.			
069 Vermessungsamt	24.07.2015	<p><u>Bodenordnung</u> Gemäß § 45 BauGB können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zur Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke neu geordnet werden. Ebenfalls besteht gemäß § 61 BauGB die Möglichkeit, Rechte aufzuheben, zu ändern oder neu zu begründen. Im Bereich des Bebauungsplans 618 B befinden sich alle Grundstücke im Eigentum der Stadt. Zur Entwicklung und Realisierung des Gebietes ist zwischen der Stadt und der OPG ein Realisierungsvertrag abgeschlossen worden. Daher besteht kein Bodenordnungsbedarf.</p> <p><u>Vermessung</u> Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Bereich der westlichen Planstraße (siehe Anlage) im Anschluss an die bestehende Erschließung ein Versatz des Bordsteines des Fußweges um etwa 15cm zu beachten. Der Bordstein befindet sich nicht wie geplant auf der Straßenparzelle, sondern auf dem anliegenden Baugrundstück (siehe auch Stellungnahme Pecher vom 19.01.2015). Ein Anhalten der neuen Straßenplanung an der bestehenden (nicht plangerechten) Bordsteinkante kann zu einer Verringerung der zu vermarktenden Flächen führen.</p> <p><u>Straßenbenennung</u> Zur Klarheit und zur Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung muss spätestens vor Satzungsbeschluss der Beschluss zur Benennung der im Plangebiet vorhandenen Straßen herbeigeführt sein, damit die Straßennamen im B-Plan (als Satzung) aufgeführt sind. Planstraßenbezeichnungen in der B-Plan-Satzung entsprechen nicht den Vorgaben der Planzeichenverordnung. Die Herbeiführung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung liegt in unserer Zuständigkeit.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planzeichnung wird, wie nebenstehend erläutert, geändert.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren stellt die Zuständigkeit des Vermessungsamtes zur Herbeiführung des Beschlusses zur Straßenbezeichnung nicht in Frage.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>				X		

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
070 Bauaufsichtsamt	23.07.2015	<p><u>Planfestsetzungen:</u> In den Bereichen der Planstraße B und Planstraße F fehlt die Kennzeichnung V (Verkehrsberuhigter Bereich).</p> <p><u>B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u> 1.1 Dachgestaltung 1.1.1 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Trauflänge betragen.</p> <p><i>[Vorschlag z. Änderung]</i> Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Gebäudebreite betragen. Als Bezugsgröße sind Gebäude im Sinne der HBO anzunehmen. Somit wird vermieden, dass bei Hausgruppen die Dachaufbauten ungleich verteilt werden (wie z.B. bei einem Haus eine übergroße Gaube anzuordnen und die restlichen Häuser ohne zu versehen).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird, wie nebenstehend erläutert, geändert.</p> <p><u>Punkt B 1.1.1 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, geändert:</u> "Die Gesamtbreite <u>aller</u> Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der <u>jeweiligen</u> Trauflänge betragen"</p> <p><u>Punkt III 9.1 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> „Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Formulierung „jeweilige Trauflänge“ auf das einzelne Gebäude (wie etwa die Doppelhaushälfte oder das Reihenhäuser) bezieht und somit gewährleistet wird, dass die Errichtung von Dachaufbauten und Ausführung von Dacheinschnitten für alle möglich ist.“</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	X		X
071 Denkmalschutzbehörde	23.07.2015	<p>Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die Ausweisung des Gebietes gemäß B-Plan 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, sollte das Landesamt für Denkmalpflege Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abt. Archäologische Denkmalpflege - Außenstelle Darmstadt, Schloß Glockenbau, 64283 Darmstadt kontaktiert werden. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten der Verdacht auf archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Denkmalpflegebehörden unverzüglich einzuschalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Denkmalpflege (Hessen Archäologie) wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt. Es erfolgte gem. dortiger Stellungnahme eine Prospektion im nördlichen Geltungsbereich um das evtl. Vorhandensein von Bodendenkmälern zu untersuchen (siehe Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Hessen Archäologie). In den Textfestsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs findet sich unter Punkt C 1.6 bereits ein Hinweis zum Denkmalschutz.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
075 Umweltamt	27.07.2015	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Vollzug der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><u>der entsprechenden Anzahl zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. [...]</u>"</p> <p><i>Zu Textfestsetzung Teil A Nr. 9.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich</i> Bezüglich der Maßnahmenplanung und Bewertung des naturschutzfachlichen Ausgleichs folgt u.a. ein eigener Absatz. An dieser Stelle wird nur auf die konkret in der Textfestsetzung genannten Punkte eingegangen.</p> <p>– <i>Fläche 1 Hainbachaue</i> Die Bekämpfung invasiver Neophyten muss <u>dauerhaft</u> durch jährlich wiederkehrende Maßnahmen erfolgen, sofern erforderlich. Die Festsetzung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>– <i>Fläche 2 Am Mühlheimer Weg</i> Das Zielbiotop ist zu benennen, da die erforderlichen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen ggf. je nach tatsächlicher Entwicklung in Hinblick auf die Zielentwicklung anzupassen sind. Darüber hinaus ist folgende Ergänzung ist vorzunehmen: "[. . .] Ansaat eines Magerrasens mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut, jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes."</p> <p>– <i>Fläche 3 An der Obermühle</i> Bei einem Teil der aufgeführten Flurstücke handelt es sich um bachbegleitende Wegeparzellen, die jedoch zumindest teilweise nicht für Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen, da die angrenzenden Flurstücke keine anderweitige Erschließung besitzen. Dies ist zu prüfen und entsprechend anzupassen.</p>	<p>Punkt III 8.12 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt: <u>„Um diese dauerhaft sicherzustellen, ist die Verpflichtung zum Ersatz bei Abgang festgesetzt.“</u></p> <p>Punkt A 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, ergänzt: <u>„Naturnahe Gestaltung des Hainbachs durch Aufweitung und Brechen der Uferböschungen, Vernässung der angrenzenden Waldbestände durch geeignete Maßnahmen (Drosseleinrichtungen vor den Durchlassrohren, Anwallungen an den Grabeneinläufen), Bekämpfung invasiver Neophyten wie Riesenbärenklau, Indisches Springkraut und Späte Traubenkirsche über einen Zeitraum von mindestens sechs Jahren durch jährlich wiederkehrende Maßnahmen (ab dem siebten Jahr bei Bedarf)“</u></p> <p>Punkt A 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, ergänzt und geändert: <u>„Entwicklungsziel: Magerrasen Maßnahmen: Aufbringen einer Sandschicht, Einarbeitung und Ansaat eines Magerrasens mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut, jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes“</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und (wie im Rahmen der Besprechung am 25.07.2015 mit dem Umweltamt abgestimmt) im Zuge der weiteren Planung beachtet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht hierzu kein Erfordernis, da die Wegeparzellen nicht in Gänze beansprucht werden sollen. Im Übrigen besteht für die meisten der angrenzenden Flurstücke eine anderweitige Erschließung, sodass die Planung in den Grundzügen umsetzbar ist.</p>			X
					X	
					X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Die Maßnahmenauflistung soll um das Entfernen nicht standortgerechter Gehölze, insbes. Hybridpappeln ergänzt werden.</p> <p>– <i>Fläche 4 Der Lohwald</i> Hier ist nur ein Teil der einmalig durchzuführenden Maßnahmen genannt. Das Biotopentwicklungsziel ist zu benennen und daraus die wesentlichsten dauerhaften Unterhaltungsmaßnahmen abzuleiten.</p> <p>– <i>Fläche 5 Deponie Grix</i> Hier kann nur die Teilfläche A (Flurstücke Gem. Bürgel Flur 15 Nr. 12/2 und 14/6 nicht 14/16!) für den naturschutzfachlichen Ausgleich anerkannt werden, da es für die eigentliche Deponiefläche (Nr. 2/5) einen geltenden LBP im Rahmen der Planfeststellung der Deponiesanierung gibt. Die Bewertung muss entsprechend angepasst werden. Die Teilflächen B, C und D sind nur für den artenschutzrechtlichen Ausgleich relevant.</p> <p>– <i>Fläche 6 Mainuferradweg</i> Die Bewertung des Aufwertungspotenzials der Maßnahme ist nach Vorliegen der konkretisierten Planung anzupassen.</p>	<p><u>Punkt A 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, ergänzt:</u> „Entfernung der Sohl- und Uferbefestigung der Bieber, naturnahe Gestaltung des nordöstlichen Ufers durch Aufweitungen u.ä., Förderung der Eigenentwicklung des südwestlichen Ufers durch Sedimenteinträge, Entnahme nicht standortheimische Bäume (Hybridpappeln), Ansaat der Uferböschungen mit Feuchtstaudenfluren“</p> <p><u>Punkt A 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, ergänzt und geändert:</u> "Entwicklungsziel: Magerrasen mit Habitatfunktion für den Neuntöter <u>Maßnahmen: Entfernung der Bäume unter 20 cm BHD (ohne Rodung der Wurzelteller), bodennaher Abschnitt des Gehölzaufwuchses und Entsorgung, zweimaliges Ringeln von Robinien und Fällung nach Absterben, in den ersten drei Jahren jährlich zweimalige Mahd im Juni und im September/Okttober sowie ab dem vierten Jahr einmalige Mahd im September unter Abfuhr des Schnittguts, jährliches Ziehen von Robinenschösslingen im Sommer“</u></p> <p>Die Flurstücknummer wurde von 14/16 zu 14/6 korrigiert. Die Teilflächen B, C und D wurden, da sie bereits für den Artenschutz wirksam sind, aus dem Lageplan zur (naturschutzfachlichen) Ausgleichsfläche 5 in der Planzeichnung entfernt. Die auf dem Deponiegelände befindlichen Teilflächen B, C und D sind artenschutzrechtlich bedingt und wurden aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht entfernt. Der Ausgleich wird dennoch erreicht.</p> <p><u>Punkt A 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, ergänzt und geändert:</u> „Entwicklungsziel: Anlage und Entwicklung einer in Form von Schotterrasen dauerhaft begrüntem und versickerungsfähigen Fläche auf zuvor versiegeltem Grund (Fläche 1); Bepflanzung und Begrünung aus Ufergehölzen, Wiesenpflanzen und Hochstauden der</p>		X	
					X	
				X		
						X
					X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Kompensationsverordnung (KV) abgewichen wird, z.B. bei Auf- und Abwertungen gegenüber der KV. Diese Abweichungen sind im Erläuterungstext zu begründen.</p> <p>In den Beschreibungen der Ausgleichsmaßnahmen wird sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht häufig vom Konjunktiv Gebrauch gemacht. Nach erfolgter Klärung der Durchführbarkeit der Maßnahmen sind diese im Indikativ zu benennen.</p> <p>Wie bereits im Abschnitt zu den textlichen Festsetzungen genannt, ist auch in den Kurzdarstellungen der Maßnahmen zumindest das Entwicklungsziel zu benennen. (Bsp. Fläche 4 "... in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen" - welchen?)</p> <p><u>Umweltbericht</u></p> <p><i>Kap. 7.3.6 Eingriffe in Natur und Landschaft</i> Die Aussage, dass erhebliche Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt nicht gegeben seien, halten wir in dieser Form nicht für angemessen, da die Realisierung des B-Planes zu einer weitreichenden Versiegelung der Fläche mit entsprechendem Verlust von Boden und Grundwasserneubildung führt. Wie bereits zum Kap. 7.3 der Begründung ausgeführt, ist die Beschreibung des Voreingriffszustandes anzupassen.</p>	<p>In der Entwurfsfassung wurde, soweit möglich, der Indikativ verwendet.</p> <p>Die Entwicklungsziele für die externen Ausgleichsflächen wurde unter Punkt III 7.3 der Begründung ergänzt.</p> <p><u>Punkt IV 7.3.6 der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u> "Der Bebauungsplan regelt die Wiedernutzung bereits einmal für bauliche Nutzungen herangezogener Flächen innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Offenbach. Er stellt damit bereits einen Beitrag zum Bodenschutz dar, indem bislang unversiegelte Freiflächen im Außenbereich nicht für die bauliche Entwicklung heran gezogen werden. Mit dem vorgesehenen Bauungs- und Nutzungskonzept sowie mit den zur Umsetzung gewählten Festsetzungen, insbesondere zum Maß der Nutzung, wird gewährleistet, dass Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert werden. Insbesondere werden im Geltungsbereich große Teile unversiegelt belassen und für die Herstellung von Grünflächen verwendet. Gegenüber der raumordnerisch gewünschten höheren Dichte und bei der baulichen Nutzung werden mit Verwirklichung des vorliegenden Konzepts gerade auch Bodenschutzaspekte berücksichtigt."</p>			X
						X
						X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Änderungs- bzw. Ergänzungsbedarf bzgl. der Ausgleichsflächen</i></p> <p>Wie oben dargestellt, gibt es aus unserer Sicht Anpassungs- und Klärungsbedarf hinsichtlich einiger Details der Kompensationsmaßnahmen, die hier nicht in Gänze aufgeführt werden können. Die wichtigsten Punkte werden nachfolgend dargelegt. Der Anpassungsbedarf betrifft sowohl den zur Aufwertung verfügbaren Flächenumfang als auch die Einordnung und Bewertung einzelner Biotoptypen, so dass es nach Klärung dieser Fragen zu einem abweichenden Bilanzergebnis kommen kann. Eine abschließende Beurteilung, ob die im vorliegenden Vorentwurf bislang enthaltenen Kompensationsmaßnahmen vollständig ausreichen, kann demnach noch nicht getroffen werden.</p> <p>– <i>Fläche AF 1 Hainbach:</i> Für die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Ausbaus der BAB 3 soll ein ca. 35 m breiter Streifen nördlich der Autobahn ausgegliedert werden, da die konkrete Maßnahmenausführung noch nicht feststeht. Näheres wird beim Besprechungstermin am 24.7.2015 erläutert und nachgereicht, soweit bereits bekannt. Im Entwicklungsziel taucht <i>Betula pubescens</i> nicht auf, während ihre Förderung durch Freistellung bei den Maßnahmen genannt wird. Die Moorbirke soll im wünschenswerten Baumbestand des „naturnahen Laubwaldes wechselfeuchter bis feuchter Standorte“ mit aufgeführt werden.</p> <p>– <i>AF 2: Am Mühlheimer Weg</i> Es fehlt eine Kartierung und Erläuterung der Biotoptypen im Bestand und im Planzustand. Diese ist nachzureichen.</p>	<p>Durch den Fachgutachter wurden alle vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen gem. der Hinweise des Umweltamtes geprüft und bei Bedarf geändert oder ergänzt. Die sich danach ergebende Änderung der Bilanzierung wurde ermittelt und wird in Punkt IV 7.3 des Umweltberichts übernommen. Im Ergebnis werden die Eingriffe vollständig kompensiert. Es entsteht ein Überschuss an Wertpunkten.</p> <p><u>Punkt 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, ergänzt:</u> „<i>Entwicklungsziele: (...); Erlensumpfwald mit Moorbirke (...)</i>“</p> <p>Die Moorbirke wurde als Entwicklungsziel unter Punkt III 7.3 und IV 8.7 der Begründung ergänzt.</p> <p>Punkt III 7.3 und IV 8.7 der Begründung wurde entsprechend angepasst. Aus Sicht des Fachgutachters führt eine Kartierung der Fläche zu keinem Erkenntnisgewinn, da es sich um eine verbrannte Fläche handelt. Laut Gutachter ist weiterhin eine saubere Abgrenzung verschiedener Einheiten (Magerrasen / Grünland oder ähnliches) im Sommer 2015 nicht möglich, weshalb der Bestandwert in der Bilanz gemittelt wurde. Auch eine Karte zum Entwicklungsziel zu erstellen, erscheint nach Auffassung des Gutachters wenig sinnvoll, wenn – wie vorliegend - diese die Ausgleichsfläche in ihre Gesamtheit betrifft.</p>			X
					X	
						X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>– <i>AF 4: Der Lohwald</i> Die dargestellte Abgrenzung der Biotoptypen im Bestand muss überarbeitet werden, eine Darstellung der Zielbiotope ist nachzuliefern. Das Flurstück 9/10 wird im Bestand gänzlich als Wald dargestellt, dies ist nicht korrekt: Der südliche Waldrand zieht sich in einer Linie fort und es stehen Einzelbäume auf der sich anschließenden Grünlandfläche. Die in der Legende aufgeführten Sandlinsen als Eidechsenhabitats sind nicht dargestellt und sollen in der Karte nachgetragen werden.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Darstellung der Zielbiotope kann die Berechnung in der Bilanzierung nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die genannten Maßnahmen zum Zurückdrängen der Robinien sind zu hinterfragen: Bevorzugt wird von unserer Seite das zweimalige Ringeln der Bäume mit anschließender Fällung, um das Austreiben der Schösslinge zu reduzieren. Die aufkommenden Schösslinge sind jährlich im Sommer zu ziehen.</p> <p>Vollzug des Artenschutzes gemäß BNatSchG</p> <p>Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt die Bestandssituation und die Auswirkungen des B-Planes nachvollziehbar dar und trifft aus unserer Sicht korrekte Schlussfolgerungen. In den zusammenfassenden Textteilen, die an verschiedenen Stellen Eingang gefunden haben (verschiedene Kapitel im Umweltbericht und der Begründung) erfolgt jedoch</p>	<p>Auf die geforderte Darstellung der Zielbiotope wurde daher verzichtet.</p> <p>Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage der fachplanerischen Ausarbeitung um eine Konzeptkarte ergänzt. Die Abgrenzung des Waldrandes (mit einhergehender Vergrößerung des Maßnahmensgebiets) unter Punkt IV 8.7 des Umweltberichts wurde überarbeitet.</p> <p><u>Punkt 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, ergänzt:</u> „Entwicklungsziel: Magerrasen mit Habitatfunktion für den Neuntöter“</p> <p><u>Punkt III 7.3 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> „Für die Fläche ist als Entwicklungsziel Magerrasen mit Habitatfunktion für den Neuntöter festgelegt.“</p> <p><u>Punkt 9.3 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, ergänzt:</u> „(...) zweimaliges Ringeln von Robinien und Fällung nach Absterben (...)“</p> <p><u>Punkt IV 8.7 der Begründung wird, wie folgt, ergänzt:</u> „Robinien sind durch zweimaliges Ringeln zum Absterben zu bringen und dann zu fällen.“</p> <p>Punkt IV 7.3.1 der Begründung wurde hinsichtlich der genannten Begriffe, der einzelnen Tierarten und der Übernahme von Aussagen aus dem Fachgutachten Artenschutz überarbeitet, aktualisiert bzw. ergänzt. Durch die Bauzeitenbeschränkung kann in der Tat nur bei denjenigen Arten ein Verbotstatbestand umgangen werden, die jedes Jahr ein neues Nest bauen und keinen festen Ortsbezug haben. Bei Höhlenbrütern</p>			X
					X	
						X
					X	
						X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>teilweise eine Verkürzung, die die eigentliche Aussage verfälscht.</p> <p>Im Kap. 7.2 der Begründung (Artenschutzrechtliche Belange) wurden zwar im letzten Absatz zwischenzeitlich unsere Anmerkungen bzgl. der CEF- und FCS-Maßnahmen aus unserer vorgezogenen Stellungnahme aufgenommen, in den vorhergehenden Abschnitten ist aber weiterhin, bis auf die Eidechsenersatzfläche, nur von Vermeidungsmaßnahmen die Rede. Insbesondere die Verbindung zwischen der Bauzeitenbeschränkung und dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (erster Satz vorletzter Abschnitt) ist in dieser allgemeinen Form nicht korrekt, da durch eine Bauzeitenbeschränkung nur bei nicht nesttreuen Vögeln das Zerstörungsverbot der Lebensstätten vermieden werden kann, bzgl. der Zauneidechsen trifft diese Aussage nicht zu, was aber nicht deutlich wird. Bei den zusammenfassenden Textteilen ist insgesamt (auch in anderen Textabschnitten) klarer zwischen den betroffenen Tiergruppen zu unterscheiden, da die Aussage sonst fehlerhaft wird.</p> <p>Das Gutachten „Anlage von Habitaten für Zauneidechsen“ liegt zwischenzeitlich in einer ergänzten Version vor, in der eine Lebensraumkapazität des Ersatzhabitates für je 150 adulte Männchen und Weibchen hergeleitet wird. Dieses Gutachten ist im weiteren Verfahren heranzuziehen. Inzwischen wurden bereits einige Tiere aus dem Geltungsbereich des B-Planes 618 D dorthin verbracht. Eine quantitative Einschätzung der Populationsgröße im Plangebiet liegt noch nicht vor, so dass noch keine abschließende Beurteilung getroffen werden kann, ob das geplante (und bereits hergerichtete Ersatzhabitat) ausreichend Kapazität für alle Individuen der Zauneidechse bietet. Insbesondere für den geplanten zweiten Bauabschnitt ist ggf. ein weiteres Ersatzhabitat rechtzeitig funktionsfähig herzustellen.</p> <p>Folgende Ergänzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zum Eintritt von Verbotstatbeständen bzgl. der Zauneidechsen halten wir für notwendig:</p> <p>Nach erfolgter Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem</p>	<p>kann hingegen nicht automatisch eine Bauzeitenbeschränkung entspr. Wirkung entfalten. Da im 1. Realisierungsabschnitt aber keine Bäume mehr existieren (die sind nach entsprechender Begutachtung im Frühjahr gefällt worden), gibt es auch im Plangebiet auch keine Baumhöhlenbrüter mehr. Im 2. Realisierungsabschnitt erfolgt ein analoges Vorgehen. Alle Nicht-Baumhöhlenbrüter sind im Fachbeitrag und im Umweltbericht berücksichtigt. Ein Abschieben der Vegetation in der Brutperiode erfolgt nicht (u.a. wegen der Eidechsen), so dass bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu befürchten sind. Zum Thema Bauzeitenbeschränkung erfolgt der Hinweis C 1.11 im Rahmen der Festsetzungen.</p> <p><u>Punkt A 9.1 der Textfestsetzungen wurde, wie folgt, geändert:</u> <i>"Aufgrund artenschutzrechtlicher Vorschriften ist es erforderlich, die Lokalpopulation der Zauneidechsen umzusiedeln, um das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG (verletzen, Töten, erhebliches Stören, Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) zu vermeiden. Hierfür sind Teilflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der Gemarkung Bürgel, Flur 15, Flurstück 2/5, 12/2 und 14/6 sowie Teile der südlichen Flanke des Lärmschutzwalls (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A) gemäß den Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Begründung Punkt IV, 8.1) herzustellen und dauerhaft als Zauneidechsenhabitat funktionsfähig zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Mit der Bautätigkeit und den vorbereitenden Maßnahmen darf erst nach der Umsiedlung begonnen werden. Flächen, auf denen nach Abstimmung und mit Genehmigung des Umweltamtes Zaun- und ggf. Mauereidechsen zur Umsiedlung auf externe Flächen gefangen worden sind oder werden, sind nach Abschluss des Fanges und Freigabe durch das Umweltamt umgehend so zu gestalten, dass eine Wiederbesiedlung durch die genannten Arten nach</i></p>			X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Baugebiet sind die geräumten Flächen bis zur endgültigen Bebauung <u>durch geeignete Maßnahmen kontinuierlich zu pessimieren</u>, um eine Rückwanderung bzw. Wiederausbreitung von Zauneidechsen und damit ein wieder erhöhtes Tötungsrisiko zu vermeiden. Eine entsprechende <u>Festsetzung</u> ist aufzunehmen.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u> <u>Zu Textfestsetzung Teil A Nr. 9.1 CEF-Maßnahme: Zauneidechsen</u> Der einleitende Satz soll wie folgt angepasst werden: <i>"Aufgrund artenschutzrechtlicher Vorschriften ist es erforderlich, die Lokalpopulation der Zauneidechsen umzusiedeln, um das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG (2009) (verletzen, Töten, erhebliches Stören, Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) zu vermeiden. [. . .]"</i> Ein Verweis nur auf das Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 reicht nicht aus! Der im zweiten Satz genannte Verweis auf die „nachfolgende Abbildung“ muss korrigiert werden, da keine Abbildung folgt (oder ist die Tabelle gemeint?) Der zweite Satz ist weiterhin wie folgt zu ergänzen: <i>"Hierfür sind die [. . .] Teilflächen [. . .] herzustellen und dauerhaft <u>als Zauneidechsenhabitat funktionsfähig zu erhalten.</u>"</i></p> <p><u>Zu Textfestsetzung. Teil A Nr. 9.2 CEF-Maßnahme Neuntöter</u> Analog zu Festsetzung Nr. 9.1 ist die einleitende Formulierung anzupassen: <i>"Aufgrund artenschutzrechtlicher Vorschriften [. . .]"</i> Der letzte Satz („Mit der Bautätigkeit [...] darf erst nach der Umsiedlung begonnen werden“) ist hier fehl am Platz, da Vögel nicht umgesetzt werden. Jedoch sind die Maßnahmen als CEF-Maßnahmen vor Eingriff in das bestehende Habitat funktionsfähig herzustellen. Auch hier ist der zweite Satz um die Formulierung "[...] dauerhaft als Neuntöterhabitat funktionsfähig zu erhalten" zu ergänzen. In dieser textlichen Festsetzung fehlt der entscheidende Verweis auf die Ausgleichsfläche „Lohwald“ (AGF 4), die im Wesentlichen dem artenschutzrechtlichen</p>	<p><i>Möglichkeit auszuschließen ist."</i></p> <p>Punkt A 9.2 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, <u>geändert:</u> <i>"Aufgrund artenschutzrechtlicher Vorschriften ist es erforderlich, die Verluste der Habitate als Fortpflanzungsstätte von Neuntöter, Klappergrasmücke und Goldammer durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, um das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG (verletzen, Töten, erhebliches Stören, Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) zu vermeiden. Hierzu sind Teile der südlichen Flanke des Lärmschutzwalls (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A) und die Ausgleichsfläche 4 "Lohwald" gemäß den Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Begründung Punkt IV, 8.1) als CEF-Maßnahmen vor Eingriff in das bestehende Habitat</i></p>			
						X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Ausgleich dienen soll. (Auch das Kapitel 8.12 (Vorentwurf) im Begründungsteil und ggf. weitere Textstellen ist entsprechend anzupassen)</p> <p><u>Zu Hinweisen und Empfehlungen Teil C</u></p> <p><i>Hinweis 1.6 Bauzeitenbeschränkung</i> Dieser Textabschnitt ist in den Teil der eigentlichen Festsetzungen zu übernehmen, da der Inhalt einen wesentlichen Baustein der naturschutz-/artenschutzrechtlich erforderlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen darstellt und notwendige Voraussetzung für die Zulässigkeit des Eingriffs, insbesondere der Erschließungsarbeiten ist.</p> <p><i>Hinweis 1.7 Zeitraum und Maßnahmen zur Überwachung Monitoring</i> Auch dieser Textabschnitt ist in die eigentlichen Festsetzungen zu übernehmen. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen ist zwingend zur Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich. Die „ökologische Baubegleitung“ ist erforderlich, um das Tötungsrisiko verbleibender oder wieder eingewanderter Zauneidechsen zu minimieren.</p>	<p><i>herzustellen und dauerhaft als für die genannten Arten geeignetes Habitat funktionsfähig zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde."</i></p> <p>Punkt III 8.13 und IV 8.7 der Begründung wurde entsprechend ergänzt bzw. geändert.</p> <p>Der Hinweis zur Bauzeitenbeschränkung gibt die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes wieder. Die Möglichkeit, diesen Textabschnitt als Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, ist aufgrund fehlender Gesetzesgrundlage – in der Auflistung des § 9 BauGB nicht genannt – nicht möglich. Der Textbaustein wird als Hinweis belassen.</p> <p>Der Textabschnitt zum Nachweis der Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan und den Fachgutachten enthalten. Unter Punkt A 9.2 der Textfestsetzungen ist darüber hinaus die Funktionsfähigkeit der Artenschutzmaßnahmen bereits genannt. Die Möglichkeit, diesen Textabschnitt als Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, ist aufgrund fehlender Gesetzesgrundlage – in der Auflistung des § 9 BauGB nicht genannt – nicht möglich. Der Textbaustein wird als Hinweis belassen.</p> <p><u>Punkt C 1.12 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, angepasst:</u> „Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen muss zwei Jahre nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt sein. Die Kompensationsmaßnahmen sind nach Herstellung abzunehmen. Der Erfolg der Maßnahmen ist erstmalig im Jahr nach der Fertigstellung und erneut im dritten und fünften Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen vor Ort zu überprüfen und gegenüber dem Umweltamt zu dokumentieren. Die Ergebnisse</p>			X
					X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Wir verweisen auf das ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A und die damit verbundenen Auflagen. Eine wesentliche Einschränkung ist die Untersagung der Nutzung von Erdwärme in einem Wasserschutzgebiet (Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.08.2011, Erlass vom 25.08.2011 im Staatsanzeiger S. 1228). Entsprechend dem uns vorgelegten Gutachten von Dr. HUG Geoconsult („Umwelttechnische Untersuchungen zum Baugebiet an den Eichen /2.Bauabschnitt“ Nr. 15413601 vom 18. Mai 2015) erfolgten insgesamt 16 Bohrsondierungen und es wurde bereits ab einer Tiefe von 1,2 m unter Geländeoberkante Grundwasser angetroffen. Aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes und der Lage des gesamten Plangebiets in der Wasserschutzzone III A, stimmte das Staatliche Umweltamt Hanau einer Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu. Es wird jedoch toleriert, dass die befestigten Wege innerhalb der Grünflächen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden, sondern seitlich in die unbefestigten Flächen entwässern. Aufgrund der dargestellten Problematik kann das Niederschlagswasser der Dachflächen nicht örtlich</p>	<p>sind dem Umweltamt vorzulegen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Erreichen der Entwicklungsziele zu gewährleisten.</p> <p>Im Zuge der Anlage von CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring (Untersuchung Eidechsen und Vögel) als Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen jährlich nach der Ausführung durchzuführen. Dabei sind sowohl eine Kontrolle des Erfolges als auch ggf. noch weitere Maßnahmen zur Bestandssicherung notwendig. Dazu erfolgt jeweils eine Berichterstattung an die Untere Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauarbeiten wird eine „ökologische Baubegleitung“ die Ausführung der Bauarbeiten überwachen, die Ergebnisse werden der Unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mitgeteilt.“</p> <p>Punkt C 1.3 der Textfestsetzungen enthält bereits einen Hinweis auf das Wasserschutzgebiet mit entsprechenden Auflagen.</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>versickert werden, sondern ist in eine Zisterne mit Überlauf in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 ist somit erforderlich und wird unterstützt.</p> <p>Wichtige Hinweise zu den Ausgleichsflächen <i>Hainbach</i> Für die Entwässerung der BAB 3 ist ein Stauraumkanal mit nachgeschaltetem Regenklärbecken (RKB) von Hessen Mobil geplant. Es wird geprüft, ob die Führung zum Graben über offen angelegte Entwässerungsgräben oder Verrohrung erfolgen wird. Die anfallenden Niederschlagsmengen aus der Autobahntwässerung werden im Regelfall auf 168 l/sec gedrosselt. Bei Extremwetterereignissen steigt der Abfluss. Hinzu kommt noch die Entwässerung des Stadtteils Gravenbruch. Aus diesem Grund sehen wir den Aufstau im Bereich der Rohrdurchlässe als problematisch an, da die Wegeverbindung abgeschnitten werden kann und es verstärkt zu Sedimentationsablagerungen kommt. Das Aufstauen mit ingenieurbioologischen Methoden bzw. ein naturnaher Aufstau mit Gehölzen im nördlichen Bereich der geplanten Maßnahme ist nach unserem Erachten eine vorteilhaftere Variante.</p> <p><i>Bieber</i> Die Bieber ist ein Gewässer III. Ordnung mit hoher Bedeutung und unterliegt den Bewirtschaftungszielen nach WHG. Es ist abzuklären, ob der geplante Ausgleich im Widerspruch zu den im Maßnahmenprogramm definierten Vorschlägen (Strukturentwicklung, Flächenbereitstellung, Entfernung von Sicherungen (Entfesselung), Teilrückbau und Einsatz naturnaher ingenieurbioologischer Bauweise) entgegensteht. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Erhöhung der Rauigkeit der Sohle und die punktuellen Sedimenteinträge keine nachteilige Hochwassersituation entsteht (ggf. ist ein entsprechendes Retentionsvolumen vorzusehen).</p> <p>Altlasten / Bodenschutz Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen durch Dr.</p>	<p>Die Drosselung erfolgt nicht bei Niedrigwasser und wird technisch so gestaltet, dass bei einem bestimmten Abfluss ein Überlauf anspringt. Die querenden Wege werden im Übrigen kaum frequentiert. Das Bachtal ist topografisch klar begrenzt, sodass auch bei Extremabflüssen gegenüber der aktuellen Situation keine höhere Gefährdung zu erwarten ist. Tendenziell ist hingegen eine Verringerung des Hochwasserabflusses bachabwärts und damit im besiedelten Gebiet zu erwarten. Das Aufstauen mit Gehölzen oder Totholz vermag die beabsichtigte Wirkung nicht zu entfalten, da sie erst nach erheblichen Sedimentablagerungen einen stauenden Effekt zeigt. Totholz eignet sich zur Förderung der Eigenentwicklung und zur Schaffung von Kleinhabitaten, aber nicht zur Vernässung der Aue.</p> <p>Die entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen werden beachtet und entsprechende Genehmigungen eingeholt. Die Maßnahmenumsetzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Stellen.</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>HUG Geoconsult (Gutachten „Umwelttechnische Untersuchungen zum Baugebiet an den Eichen /2.Bauabschnitt“ Nr. 15413601 vom 18. Mai 2015) und die daraus folgenden gutachterlichen Empfehlungen sind u. E. nach hinreichend detailliert in der Begründung zum B-Plan (Punkt 8.3.8, S. 19) bzw. im Umweltbericht (Punkt 8.2, S. 81) wiedergegeben.</p> <p>Dem Vorschlag des Gutachters auf Freiflächen vorsorglich 35 cm Boden aufzutragen (siehe textliche Festsetzungen unter Kap. C 1.10 Bodenschutz) wird zugestimmt. Ggf. sollte man hier den Hinweis des Gutachters zur abfalltechnischen Einstufung und dem Umgang mit Bodenmaterial (s. u.) ergänzen. Ob für den Anbau von Nutzpflanzen in den Wohn-/Hausgärten eine Einzelfallbetrachtung erforderlich ist, sollte mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt erörtert werden. Diese ist in das B-Planverfahren eingebunden und wird vermutlich zu diesem Punkt eine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Hinweis: Die abfalltechnische Einstufung des Gutachters ist im Rahmen der Erschließung und der späteren Entsorgung /Verwertung des Bodenmaterials zusammen mit den Vorgaben der entsprechenden Rechtsgrundlagen wie z. B. der Verfüllrichtlinie zu berücksichtigen. Die Kosten für eine Entsorgung von nach LAGA belastetem Boden sind laut Projektleitung der OPG im Budget bereits eingeplant.</p> <p>Prüfergebnisse Gutachten Nr. 15413601 vom 18. Mai 2015 der DR. HUG Geoconsult „Umwelttechnische Untersuchungen zum Baugebiet an den Eichen / 2.Bauabschnitt“ Das Bodengutachten vom 21.04.2015 wurde redaktionell fortgeschrieben, der kleine Fehler in der Tabelle 7, Seite 33 bei Zink ist korrigiert (Einstufung Z 1.1 statt Z 0 für die BS 5, G2) - ansonsten keine Änderungen. Die auf der Grundlage der Bundesbodenschutzverordnung durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf den im Rahmen der historischen Recherche ermittelten drei Verdachtsflächen im Bereich</p>	<p>Bodenschutz Ost (s. Behörden lfd. Nr. 101) wird verwiesen.</p> <p><u>Punkt C 1.7 der Textfestsetzungen wird, wie folgt, neu eingefügt:</u> <i>„Bodenverbesserung Die altlastentechnische Untersuchung hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Geltungsbereich ergeben. Es sind überwiegend Auffüllungen mit inerten Fremdbestandteilen (v.a. Beton- und Ziegelbruch) vorhanden. Für künftige Freiflächenbereiche, in denen solche Auffüllungen im Untergrund verbleiben, kann als Bodenverbesserungsmaßnahme eine ausreichend mächtige Schicht (ca. 0,35 m) an nachweislich unbelasteten Boden aufgebracht oder alternativ ein Bodenaustausch in den oberen Dezimetern vorgenommen werden.“</i></p>		X	

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>des Anemonenpfads 4, des Eschenpfads/Kirschenallee 14/16 und Kirschenallee bzw. die Handschürfe im Bereich zukünftiger sensibler Nutzungen wie Kinderspielflächen ergaben keine sensorischen Hinweise auf einen nutzungsspezifischen Eintrag von Schadstoffen bzw. keine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch die vorhandene, geringmächtige künstliche Auffüllung. Die Einschätzung des Gutachters, dass sich die geringfügig erhöhten Zinkgehalte im Bereich der BS 12 vermutlich auf die im Boden enthaltenen Fremdbestandteile (Kabel- und Glasreste) zurückführen lassen, aber insgesamt kein Handlungsbedarf besteht, ist nachvollziehbar. Den gutachterlichen Vorschlägen stimmen wir nur teilweise zu. Das vorsorgliche Aufbringen von 35 cm unbelastetem Mutterboden auf zukünftigen Kinderspielflächen halten wir für empfehlenswert. Die vorgeschlagene Einzelfallbetrachtung für den Nutzpflanzenanbau im Bereich von Wohn-/ Hausgärten halten wir für nicht erforderlich. Die Mischproben weisen für die Parameter Cd, As und Blei Konzentrationen weit unter den entsprechenden Prüfwerten der BBodSchV für Kinderspielflächen auf (diese sind deutlich strenger als die für Wohnflächen). Auch wenn für Cd der strengere Prüfwert von 2 mg/ kg angesetzt wird (Nutzungsszenario Gemüseanbau und gleichzeitige Nutzung als Kinderspielfläche), wird dieser Wert mit Konzentrationen von < 0, 05 - 0, 47 mg/kg in allen 19 Mischproben deutlich unterschritten. Gleiches ist für die Parameter Arsen, Blei, Chrom und Nickel festzustellen. Da das Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde gleichfalls eine Stellungnahme abgeben wird, sollte man diese abwarten und die weitere Vorgehensweise im Rahmen der Erschließung des Plangebietes frühzeitig abstimmen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der FIRU Gfl mbH vom 12. 05.2015 (Bericht-Nr. P14-190/2) sind in der Begründung im Punkt 7.1 „wesentliche Umweltauswirkungen der Planung / Immissionen“ auf S. 20 - 22 bzw. im Umweltbericht Kap.</p>				

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>7.3.4 (S. 66 - 75) detailliert und nachvollziehbar wiedergegeben.</p> <p>Mit dem gutachterlichen Vorschlag, die Bemessung der Anforderungen an den passiven Schallschutz von Schlafräumen und Kinderzimmern nicht ausschließlich an der DIN 4109 sondern auch an der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ auszurichten (dadurch Absenkung der Innenschallpegel im Nachtzeitraum um 5 dB (A)) wird auch die nächtliche Lärmbelastung im Plangebiet ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Wie bereits gutachterlich ausgeführt, sind die Lärmemissionen der Trafostation und der Heizzentrale nicht berücksichtigt worden, da deren Größe und Art derzeit noch nicht feststehen. Gemäß § 22 BImSchG ist für diese beiden Anlagen der Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, dass von ihnen keine schädlichen Umweltwirkungen ausgehen. Da bei Anlagen dieser Art (wie z. B. auch bei Luft-Wärmepumpen) mit dem Auftreten tieffrequenter Geräusche zu rechnen ist, die sich über längere Strecken ausbreiten können, sollten die Standorte für beide Anlagen so gewählt werden, dass zwischen Wohnbebauung und Anlage ein ausreichend großer Abstand besteht und nicht schon von Verkehrslärm beeinträchtigte Gebäude zusätzlich durch Anlagenlärm betroffen sind. Die textlichen Festsetzungen sollten diesbezüglich ergänzt werden.</p> <p>Zur Optimierung des Schallschutzes der beiden Anlagen können ggf. die Berechnungsgrundlagen der VDI-Richtlinie 2711 „Schallschutz durch Kapselung“ bzw. VDI 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ herangezogen werden.</p> <p>Prüfung der schalltechnischen Untersuchung von der FIRU Gfl mbH vom 06.05.2015 bzw. der Fortschreibung vom 12. 05.2015 (Bericht-Nr. P14-190/2)</p> <p>Das aktuelle Gutachten enthält gegenüber seiner Vorgängerversion nur geringfügige redaktionelle Änderungen. Die Grundaussagen sind identisch. Untersucht wurden im B-Plan-Gebiet die Verkehrslärmwirkungen durch Straßen-, Schienen- und</p>	<p>Die Anlagenstandorte befinden sich in der Mitte des Plangebietes, also abseits der von Verkehrsgläuschen stärker betroffenen Gebäude, und sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.</p> <p><u>Punkt IV 7.3.5 der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u></p> <p><i>„Die maximale Zusatzbelastung durch den Betrieb der Trafostationen und der Heizzentrale verursachen an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von weniger als 28 dB(A). Die Zusatzbelastung unterschreitet an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum um mehr als 10 dB(A). Somit liegen gemäß Punkt 2.2 TA Lärm keine maßgeblichen Immissionsorte im Einwirkungsbereich der geplanten technischen Anlagen.“</i></p>			X

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Flugverkehr sowie die Gewerbelärmwirkungen auf der Grundlage verschiedener Pläne, Stellungnahmen und Verkehrsdaten der Stadtplanung, der DB AG und des Forums Flughafens. Zur Berechnung wurden die Berechnungsvorschriften folgender Normen verwendet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) - DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - TA Lärm - DIN Iso 9613 - VDI-Richtlinie 2720 - DIN 4109 - RLS 90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) <p>Ergebnis der Prüfung: Die verwendeten Verkehrsdaten scheinen plausibel, können aber nicht überprüft werden, da keine eigenen Daten erhoben werden. Die angesetzten Immissionsszenarien (ohne Bebauung 4 m über Grund, 10 m über Grund, mit geplanter Bebauung, Höhe EG, 1.OG, 2. OG für Verkehrslärm Schiene und Straße bzw. noch überlagert von Fluglärmwirkungen) scheinen die zukünftige Lärmbelastung realistisch wiederzugeben.</p> <p>Es ergibt sich durch Überlagerung von Schienen-, Straßen- und Flugverkehr ein berechneter Gesamtlärmpegel von 53 dB(A) am Tag und 46.0 dB(A) in der Nacht. Durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Gebäude kann teilweise eine Reduzierung der Lärmpegel unter die Orientierungswerte der DIN 18005 erreicht werden. Dies gilt jedoch nicht für die der Ulmenstraße und Bahnstrecke zugewandten Fassaden. Gleiches gilt für die Gesamtlärmeinwirkungen. Auch wenn man die abschirmende Wirkung der Bebauung berücksichtigt, muss man mit Lärmpegeln von 53,4 db(A) bis 60,1 dB(A) am Tag und 47,2 db(A) - 59,4 dB(A) in der Nacht rechnen.</p> <p>Die geplanten Wohngebäude verfügen jedoch über mindestens eine ruhige Fassade, an der die Orientierungswerte der o.g. DIN unterschritten werden. Die vom Gutachter für die betroffenen Fassaden vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Gliederung der Grundrisse (Schlaf- und 				

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Aufenthaltsräume, Freiräume wie Terrassen zur lärmabgewandten Seite richten)</p> <p>– Passiven Schallschutz (Außenbauteile mit einem entsprechenden Schalldämmmaß versehen bzw. auch gedämmte Lüftungen vorsehen).</p> <p>Die Gewerbelärmeinwirkungen sind durch Festsetzungen im B-Plan 564 und 521 beschränkt. Mit dem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm werden unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Ulmenstraße und der Bahnstrecke im Plangebiet Gewerbelärmwirkungen zwischen 40 dB(A) und 48 dB(A) prognostiziert. Damit werden sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Auch die Orientierungswerte für die Nacht von 40 dB(A) werden mit 30 - 39 dB(A) eingehalten.</p> <p>Hinweis: Verkehrslärm durch Kfz-Verkehr im Plangebiet sollte keine unzumutbare Lärmbelastung hervorrufen und die Geräuscheinwirkungen durch Kinder im Bereich der Kinderspielplätze sind privilegiert (gilt auch für Bolzplätze), somit als sozialadäquat hinzunehmen. Als Teil einer im B-Plan 618 A festgesetzten Lärmschutzmaßnahme wird derzeit die Lärmanlage entlang der Bahnlinie errichtet.</p> <p>Klimaschutz und Energie</p> <p>Die Festsetzungen, die den lokalklimatischen Hitzestress vermindern, wie z.B. die festgelegte Begrünung privater und öffentlicher Flächen sowie die Festsetzungen zur Dachbegrünung werden unterstützt. Wie bereits von der Unteren Naturschutzbehörde dargelegt, sind Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen vorzunehmen, um die durch den erheblichen Versiegelungsgrad zu erwartende Erhöhung des Wärmeinseleffektes abzumildern. Aus diesem Grund werden auch für das Schutzgut (Lokal-) Klima die von der Unteren Naturschutzbehörde genannten Änderungen der Textfestsetzungen Teil A</p>	<p>Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde benannten Änderungen an den Festsetzungen wurden vorgenommen (s.o. in dieser Stellungnahme).</p>			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Nr. 4.1, 4.2, 8.1.1, 8.1.2 und 8.2 in der dortigen Formulierung gefordert. Die Festsetzungen zur Förderung erneuerbarer Energien und die planungsrechtliche Sicherung eines Standortes für eine Nahwärmezentrale werden unterstützt.</p> <p>Ein konkret umzusetzendes Energiekonzept mit erhöhten Anforderungen an die Gebäudehülle und eine effiziente Energieversorgung, möglichst auf Grundlage erneuerbarer Energien, sind auf Basis des kurz vor dem Abschluss stehenden Gutachtens privatrechtlich und ggf. ergänzend über eine Nahwärmesatzung verbindlich zu regeln.</p>	<p>Auf das Energiekonzept wird unter Punkt IV 8.6 der Begründung verwiesen. Die wichtigsten Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt. Die Einhaltung der Zielsetzungen des Energiekonzepts wird über privatrechtliche Verträge sichergestellt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
078 Sozialamt	23.07.2015	<p>Aus unserer Sicht, Kommunale Altenplanerin und Kommunaler Behindertenbeauftragte, ist uns bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 15.06.2015 besonders wichtig, dass §43 Abs.2 HBO als auch §46 HBO konsequent berücksichtigt werden. Für mobilitätseingeschränkte Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, gibt es bisher nur ein sehr geringes Angebot an Wohnungen, viele müssen in Wohnungen leben, die nur sehr begrenzt Ihren Bedürfnissen entsprechen. Derzeit wird bereits in den Medien deutlich der Mangel an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen thematisiert. Die Pestel-Studie hat für Offenbach für die kommenden Jahre rd. 3000 fehlende barrierefreie Wohnungen für Ältere errechnet (OP 04.07.2013). Die Anforderungen der Barrierefreiheit bieten auch insbesondere für junge Familien mit Kleinkindern sehr gute Bedingungen. Abschließend möchten wir noch daraufhin weisen, dass nach in Kraft treten der UN-Behindertenrechtskonvention es Aufgabe der öffentlichen Hand ist, die Chancengleichheit behinderter Menschen zu fördern und ein Umfeld zu schaffen, das eine inklusive Gesellschaft ermöglicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan lässt barrierefreie und barrierearme Gebäude und Wohnungen zu. Öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie die der Hessischen Bauordnung (HBO), sind grundsätzlich zu beachten. Die Einhaltung ist auf Ebene der Baugenehmigung zu klären.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
080	24.06.2015	In der Stellungnahme sind die Platzbedarfe für die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Städtische Ämter	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Jugendamt		<p>Kindertagesbetreuung im Bebauungs- und darüber hinaus im Einzugsgebiet (Statistischer Bezirk 41) beziffert. Die für die soziale Infrastruktur vorgehaltene Fläche geht auf aktuelle und zurückliegende (1. Stellungnahme datiert aus 2001) Bedarfsprognosen der Jugendhilfeplanung zurück. Demgemäß bitten wir die in ihrem Schreiben 15.06.15,B618B, St verwendete Formulierung „...optionale Unterbringung der sozialen Infrastruktur in Form eines Kindergartens...“ durch „Unterbringung der sozialen Infrastruktur in Form einer Kindertagesstätte“ zu ersetzen.“</p> <p><u>Anhang:</u> Im März 2014 hat die JHP eine Bedarfsprognose für dieses Neubaugebiet bzw. den betreffenden Statistischen Bezirk 41 auf Basis des Einwohnerbestandes zum Dezember 2012 und der Zahl der nach BP 618 projektierten Wohneinheiten erstellt. Der Zuzug fehlen zur Bedarfsdeckung (= 45% der U3-Population und 98% der Kindergarten-Rechtsanspruchspopulation) 33 Krippe- und 79 Hortplätze (siehe mein Schreiben an die Fischer Hausbau GmbH vom 25.3.2014). Auf Basis der aktuellen Bewohnerzahlen im betreffenden Statistischen Bezirk 41 (der Altersaufbau der dortigen Erstwohnsitzbevölkerung zum Juni 2014 wurde kurzfristig von Frau Kolodziejski zur Verfügung gestellt) und dem aktuellen Ausbaustand der Kindertagesbetreuung (Juni 2014) errechnet sich für diesen Zeitpunkt ein Bedarf von 25 Krippe- und 72 Kindergartenplätzen. Obwohl ursprünglich nicht nachgefragt, hier noch der aktuelle Platzbedarf für den Hortbereich: es werden 23 zusätzliche Hortplätze benötigt.</p>	<p><u>Punkt III 1 der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u> „Schaffung einer Fläche für die <u>mögliche Unterbringung der sozialen Infrastruktur in Form einer Kindertagesstätte</u>“.</p> <p><u>Punkt III 5.1 der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u> „(...) ein <u>möglicher Standort für eine Kindertagesstätte</u> (...)“</p> <p><u>Punkt III 5.4 der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u> „... dient als Vorplatz einer <u>möglichen Kindertagesstätte, (...)</u>“</p> <p><u>Punkt III 8.3 der Begründung wird, wie folgt, geändert:</u> „In diesem Plangebietsteil bietet sich die Unterbringung einer <u>Kindertagesstätte an.</u>“</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			X
						X
						X
						X

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 081 Stadtgesundheitsamt
- 088 Stadtschulamt

Ohne Rückmeldung:

- 060 Sozialamt III/50 Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen
- 061 Referat Frauenbüro I/18

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

- 062 Rechtsamt I/30
- 063 Feuerwehr III/37
- 064 Kulturmanagement I/49
- 068 Sportamt II/52
- 072 Wirtschaftsförderung u. Liegensch. I/80
- 073 Dezernat II
- 074 Kulturbüro I/41
- 076 Wohnungs-, Versicherungs- u. Standesamt III/35
- 077 Ausländeramt III/39
- 079 Stabsst. städt. Finanzforderungen III/50.03
- 082 Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
- 083 ARGE SGB II III/58
- 084 Amt für Veterinärwesen u. Verbraucherschutz II/59
- 085 Arbeitsförderung, Statistik und Integration III/81
- 086 Dezernat III
- 087 Ordnungsamt III/32
- 089 Volkshochschule III/43
- 090 AG Flughafen II/69
- 091 Forum Kultur I/49.0
- 092 Amt für Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement, Abt. Beiträge

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
B001 Kleingärtnerverein Mühlheim e.V.	30.07.2015	<p>Zum oben genannten Bebauungsplan-Vorentwurf erhalten Sie fristgerecht nachfolgend unsere Stellungnahme. Zum besseren Verständnis dieser Stellungnahme stellen wir vorab unseren Verein kurz vor:</p> <p>Der Kleingärtnerverein Mühlheim e.V. „Am Maienschein“, Gegr. 1919, ist ein in das Vereinsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main eingetragener Verein und vom Finanzamt Offenbach am Main als gemeinnützig anerkannt. Der Verein hat 274 aktive Mitglieder, die die gleiche Anzahl Kleingartenparzellen bewirtschaften. Hinzu kommen die Familien und Angehörigen der Mitglieder, so dass für die gesamte Kleingartenanlage von ca. 1.000 Nutzern ausgegangen werden kann. Ihren Wohnsitz in Offenbach haben ca. 50 Gartenpächter und damit Vereinsmitglieder. Allein dieser Kreis umfasst somit geschätzte ca. 200 Gartennutzer. Diese fahren die Kleingartenanlage zurzeit in der Regel über das Planungsgebiet, Kastanienallee, an. Durch Pachtvertrag nachweisbar wird bereits seit dem Jahr 1936 der Bereich an der Ostgrenze des Planungsbereichs zur Stadt Mühlheim am Main auf Mühlheimer Gebiet (Gemarkung Mühlheim, Flur 4, Flurstück 127/10) bewirtschaftet. Eigentümer des Geländes ist die Stadt Mühlheim am Main; der Kleingärtnerverein Mühlheim e.V. ist Generalpächter des gesamten an die Kastanienallee angrenzenden Geländes.</p> <p>Im Lauf der Jahre haben sich deshalb viele Verbindungen und Anbindungen an den Offenbacher Bereich gebildet. Herausgehoben seien hier nur die Anbindung an die Strom- und Wasserversorgung und die Entwässerung des Vereinshauses sowie der Vereinshäuser der Naturfreunde e.V. und des Kleintierzuchtvereins. Auf Mühlheimer Gebiet wurden bereits in den 1970er Jahren Parkplätze errichtet, deren Zufahrt ausschließlich von der Offenbacher Seite möglich ist. Diese Parkplätze werden seit ihrer Erstellung unwidersprochen genutzt. Aus den vorstehenden Ausführungen ergeben sich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 618 B - Waldheim-Süd; nördlicher Teil. Die numerische</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die mit dem Bebauungsplan 618 B verfolgten Ziele hinsichtlich der Erschließung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schaffung eines hohen Anteils an Wohnbauflächen inkl. Freiflächen gegenüber versiegelter Verkehrsfläche; – Minimierung der Erschließung i.V.m. optimaler Erschließung der Grundstücke; – Niedrigere Investitionskosten infolge eines geringeren Ausbauanteils von Straßenflächen sowie korrespondierend hieraus – kleinere Dimensionen der Entwässerungsleitungen und insgesamt eine gute Öko-Bilanz infolge eines höheren Anteils an nicht versiegelter Fläche. <p>Dabei zu berücksichtigen waren u.a. folgende, das Baugebiet maßgeblich beeinflussenden Randbedingungen zum Thema Erschließung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Trasse der DB Netz AG mit Lärmschutzwand und parallel verlaufender Hochspannungstrasse; – Die durch das Gebiet von Südwest nach Nordost verlaufenden vorhandenen Gastrasse im Bereich des Sonnenpfads; – Paralleler Verlauf einer Ferngastrasse, einer Wasserleitung sowie einer Stromtrasse im östlichen Bereich des Baugebiets (Gemarkungsgrenze); – Die bereits vorhandenen, erdverlegten abwassertechnischen Einrichtungen; – Die verkehrspolitischen Ziele der Nachbargemeinde Mühlheim im Plangebiet zur Unterbindung des PKW-Schleichverkehrs nach Mühlheim und zur Beibehaltung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen in diesem Bereich; – Sicherstellen der Anbindung der Kleingartenanlage. <p>Vor diesem Hintergrund sieht die Planung in Bezug auf die Erschließung der Kleingartenanlage Folgendes vor: Zukünftig ist entlang der Gemarkungsgrenze, wie</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Aufzählung stellt keine Gewichtung der einzelnen Punkte dar. Sie dient ausschließlich zur Trennung der einzelnen Punkte:</p> <p>1. Rettungsdienste kommen in der Regel aus Offenbach und fahren die Kleingartenanlage sowie die auf diesem Gebiet angesiedelten Vereine Naturfreunde Mühlheim, Kleintierzuchtverein sowie Sonnau über die Ulmenbrücke an. Eine direkte Zufahrt zu unseren Gartenparzellen und den genannten Vereinen wird bei Umsetzung der Planung dann nur mit erheblichem Umweg über Mühlheim und parallel zur Bahnlinie über den Mainstweg erfolgen können. Dies bedeutet einen</p>	<p>bisher im Bestand vorhanden, keine vom Kraftfahrzeugverkehr nutzbare Durchfahrt von Offenbach nach Mühlheim und in umgekehrter Richtung mehr vorgesehen. Der Durchfahrtsverkehr im Plangebiet und in der Kleingartenanlage wird somit unterbunden, was die Stadt Mühlheim in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan ausdrücklich begrüßt hat. Die Verbindung für den Fuß- und Radverkehr wird durch einen in der Planzeichnung festgesetzten Fuß- und Radweg weiterhin gesichert.</p> <p>Die bestehende Zufahrt aus Offenbach in die Kleingartenanlage, rund 50 m nördlich der Kreuzung der Straßen „An den Linden“ / „Kastanienstraße“ gelegen, konnte bereits im Zuge des Ausbaus der südlichen Kastanienstraße beibehalten werden.</p> <p>Die vorhandene Erschließung zu den Parkbuchten der Mühlheimer Kleingartenanlage im nördlichen Teil des Baugebiets – der nördlichste Parkplatz ausgenommen – werden von der Planung berücksichtigt und sind weiterhin über öffentliche, verkehrsberuhigte Straßen des Baugebiets erreichbar. Die Erschließung des nördlichen Parkplatzes kann zukünftig intern (auf Mühlheimer Gemarkung) über die bestehende Zufahrt der südlich gelegenen Parkbucht erfolgen (siehe Anlage „Variantenprüfung öffentliche Verkehrsführung und Erschließung Kleingartenanlage Mühlheim“). Die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Kleingartengeländes ist grundsätzlich über Mühlheim, so wie oben beschrieben auch zum Teil von Seiten Offenbachs, gegeben.</p> <p><u>Zu den Punkten der Stellungnahme im Einzelnen:</u> Zu 1 und 2: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat weder die Feuerwehr der Stadt Offenbach noch das Deutsche Rote Kreuz Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Aufgrund des Einwands des Kleingärtnervereins Mühlheim e.V. zu Rettungsdienst und Feuerwehr hat die Feuerwehr nachträglich hierzu, wie folgt, Stellung genommen: „Es stellt sich für uns zuerst die Frage der</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Umweg von ca. 2 x 3 km, also 6 km, somit eine erhebliche Zeitverzögerung für Rettungsmaßnahmen.</p> <p>2. Die Feuerwehr Mühlheim wird keine Möglichkeit der direkten Anfahrt von Brandstätten an der Westseite der Kleingartenanlage haben. Hilfeleistungen im an die Kastanienallee angrenzenden Mühlheimer Kleingartenbereich werden nur unter erschwerten Bedingungen und auch hier mit Zeitverzögerung erfolgen können.</p> <p>3. Die Zufahrt zu einem großen Teil der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Mühlheim nachzuweisenden bestehenden Parkplätze und damit deren Nutzung wird nicht mehr möglich sein. Alternativen sind nicht oder nur sehr eingeschränkt realisierbar.</p>	<p>Zuständigkeit bzw. der Rettungsdienstbereiche. Diese sind identisch mit den Stadtgrenzen, was bedeutet, dass der Rettungsdienst des Kreises Offenbach für den Bereich der Kleingartenanlage zuständig ist. Dies bedeutet nach unserer Auffassung, dass der Kreis Offenbach bzw. die Stadt Mühlheim für die Erschließung der Kleingartenanlage zuständig ist und entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten bereitstellen müsste. Das angeführte Argument einer verlängerten Anfahrt ist unsererseits nicht nachvollziehbar, wenn man berücksichtigt, dass der Rettungsdienst aus östlicher Richtung anfährt. (...) Hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes bestehen unsererseits in Bezug auf die Erreichbarkeit der Gebäude keine Bedenken (...)"</p> <p>Eine Zeitverzögerung für Rettungsfahrten ist demnach nicht zu erwarten. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, über die bestehende Zufahrt nördlich der Kreuzung der Straßen „An den Linden“ / „Kastanienstraße“ in die Kleingartenanlage hineinzufahren.</p> <p>In einem Abstimmungsgespräch der OPG bei der Feuerwehr Offenbach wurden im Hinblick auf das angrenzende Kleingartengelände keine Forderungen in Sachen vorbeugenden Brandschutz geäußert.</p> <p>Zu 3: Zunächst ist festzuhalten, dass seitens der Stadt Offenbach keine rechtliche oder vertragliche Verpflichtung besteht, die Parkbuchten, die ausschließlich der Mühlheimer Kleingartenanlage dienen, auf der Gemarkung Mühlheim liegen und derzeit von Offenbacher Gemarkung aus angefahren werden, zu erschließen. Wie oben beschrieben, wurde bei der Planung des gesamten Gebiets „Waldheim-Süd“ im südlichen (bereits umgesetzt) wie auch im nördlichen Teil auf die Zufahrten dennoch Rücksicht genommen. So können trotz der Zielsetzungen der Planung und den Rahmenbedingungen fast alle Zufahrten erhalten werden. Lediglich auf die direkte Zufahrt zum nördlichen Parkplatz, der ca. 8-10</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>4. Eine direkte Anfahrt unseres Vereinshauses aus Offenbach mit PKW, und zur Anlieferung mit LKW, ist nicht mehr gegeben. Hierdurch wird ein Umweg von jeweils ca. 6 km erforderlich. Gleiches gilt für die Zufahrt zu den Vereinshäusern der Naturfreunde Mühlheim, Kleintierzuchtverein und Sonnau.</p>	<p>Stellplätze fasst, musste verzichtet werden (siehe Anlage „Variantenprüfung öffentliche Verkehrsführung und Erschließung Kleingartenanlage Mühlheim“). Die Erschließung des nördlichen Parkplatzes kann zukünftig intern (auf Mühlheimer Gemarkung) über die bestehende Zufahrt der südlich gelegenen Parkbucht erfolgen. Zwischen beiden Parkplätzen ist im Bestand bereits ein ca. 2,0m breiter Fußweg zur Erschließung der einzelnen Gartenparzellen vorhanden. Dieser könnte durch Versetzen der bestehenden Zaunanlage ausreichend verbreitert werden, damit die Befahrung für PKW in diesem Bereich möglich wäre.</p> <p>Zu 4: Die Rad- und Fußwegeverbindung bleibt unabhängig von der PKW-Anbindung, wie bisher, uneingeschränkt bestehen. Dies ist ganz im Sinne der verkehrspolitischen Zielsetzung der Stadt Mühlheim im Bereich der Kleingartenanlage. Die Anfahrt des Vereinshauses der Kleingärtner mit dem PKW ist derzeit durch den vorhandenen, asphaltierten Weg entlang der Gemarkungsgrenze von Offenbach aus möglich, aber mit einer Umfahrung des zwischen der Gemarkungsgrenze Offenbach und dem Vereinsheim gelegenen Teil der Kleingartenanlage verbunden. Gleiches gilt für die Vereinshäuser des Kleintierzuchtvereins und Sonnau. Nach Schließung dieser Fahrverbindung für den PKW-Verkehr besteht grundsätzlich die Möglichkeit, über die Zufahrt nördlich der Kreuzung der Straßen „An den Linden“ / „Kastanienstraße“ in die Kleingartenanlage hineinzufahren und wäre intern zu regeln. Derzeit ist diese Zufahrtsmöglichkeit durch ein Tor verschlossen und das Befahren nur einem beschränkten Personenkreis möglich. Hinsichtlich der kleingarteninternen Regelung zur verkehrlichen Nutzung des bestehenden Wegenetzes kann unsererseits keine weitere Aussage getroffen werden. Dies liegt in der Verantwortung von Pächter und Verpächter des Kleingartengeländes und wäre durch sie neu zu regeln bzw. zu organisieren.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>5. Die Medienanbindung für Strom, Wasser, Abwasserkanal (dieser nur für Vereinshäuser Kleingärtnerverein Mühlheim, Naturfreunde Mühlheim, Kleintierzuchtverein und Sonnau) erfolgt zurzeit über die in der Kastanienallee liegenden Leitungen, dies seit mehr als 40 Jahren. Auf Nachfrage in der am 09.07.2015 stattgefundenen Bürgerversammlung konnte von Seiten der Stadt Offenbach und des anwesenden Planungsbüros keine Auskunft zum Fortbestand dieser Anbindungen und zur Planung gegeben werden. Hier ist das Verbleiben der vorhandenen Medieninfrastruktur dringend zu gewährleisten. Auf Mühlheimer Seite besteht keine derartige Anbindungsmöglichkeit. Hier ist akuter Klärungsbedarf.</p> <p>6. Allgemein ist einzuwenden, dass durch die vorgestellte Planung langjährig gewachsene bestehende Strukturen und Infrastrukturen ohne das Angebot von Ersatzmöglichkeiten abgeschnitten werden. Die einseitige Abgrenzung zur Nachbarschaft kann aus unserer Sicht nicht Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes sein.</p> <p>Wir bitten Sie, die in unserer Stellungnahme genannten Punkte zu prüfen und für alle zufriedenstellende Alternativen in den noch zu erstellenden Bebauungsplan Entwurf einzuarbeiten. Gerne sind wir zu Gesprächen zur Erarbeitung von konstruktiven Lösungen für die aufgeführten Problemstellungen bereit.</p>	<p>Es ist abschließend festzuhalten, dass seitens der Stadt Offenbach keine rechtliche oder vertragliche Verpflichtung besteht, die Erschließung der Mühlheimer Kleingartenanlage in irgendeiner Form zu gewährleisten.</p> <p>Zu 5: Die vorhandenen technischen Infrastrukturleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 618 B (Versorgung des Vereinshaus der Kleintierzüchter, der Naturfreunde und Sonnau mit Strom und Wasser, Strom und Wassertrasse in Höhe der südlich gelegenen Parkbucht im Geltungsbereich des B618B) bleiben von der Planung unberührt und auch zukünftig uneingeschränkt erreichbar.</p> <p>Zu 6: Mit der Entwicklung einer Stadt sind stetig Veränderungen verbunden. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf Verfestigung von bestehenden Gegebenheiten. Die Planung berücksichtigt bereits die Interessen der Kleingärtner wie auch der Stadt Mühlheim.</p> <p>Zur Erschließungssituation der Kleingartenanlage, die auch einen detaillierten Lösungsvorschlag für die Erschließung des nördlichen Parkplatzes beinhaltet, wurde seitens der OPG eine Variantenprüfung erstellt, die dieser Auswertung als Anlage beigefügt ist.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
B002 Naturfreunde Mühlheim a.M. e.V.	31.07.2015	<p>Die NaturFreunde Mühlheim am Main legen hiermit gegen den Bebauungsplan Nr. 618 B „Waldheim Süd; nördlicher Teil“ förmlich und fristgerecht Widerspruch ein und begründen diesen wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf dem Kleingartengelände „Am Maienschein“ befinden sich mehrere Vereine. Während der Woche halten sich bis zu 400, bei großen Vereinsfesten sogar bis zu 1000 Mitglieder und Gäste auf. Durch den geplanten Wegfall der jetzigen Kastanienstraße ab der Einmündung der Straße „An den Linden“ bis zur Bahnlinie muss ein Notarztwagen im Rettungsfall zukünftig bis zum Mühlheimer Rathaus und dann über die Anton-Dey-Straße und die Straße „Am Maienschein“ bis zum Kleingartengelände „Am Maienschein“ und unserem NaturFreundeHaus fahren. Die von Ihnen geplante Änderung der Zufahrtsregelung führt zu einem Umweg von vier bis fünf Kilometern, womit die in § 15 Hessisches Rettungsdienstgesetz vorgeschriebenen Hilfsfristen bis zum Eintreffen am Notfallort nicht eingehalten werden können. Wir fürchten hier also um die Gesundheit unserer Gäste und unserer Mitglieder, wenn sich die Anfahrtszeit in Notsituationen erheblich erhöht. 2. Entlang der Kastanienstraße auf Offenbacher Stadtgebiet liegen Strom- und Wasserleitungen sowie ein Kanal, an die auch unser NaturFreundeHaus angeschlossen ist. Wir befürchten, dass wir mit der neuen Bebauung und Schließung der Kastanienstraße von jeglicher Versorgung abgeschnitten sind oder die Versorgungssituation sich gegenüber heute wesentlich verschlechtert. 3. Unser NaturFreundeHaus wird von sehr vielen Gästen sowohl aus Mühlheim und Umgebung sowie auch aus den Offenbacher Stadtteilen besucht, vor allem durch junge Familien bei unseren 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Naturfreund Mühlheim a.M. e.V. deckt sich inhaltlich zu einem großen Teil mit der Stellungnahme des Kleingärtnervereins Mühlheim. Auf die Auswertung unter B001 wird deshalb verwiesen.</p> <p><u>Zu den Punkten der Stellungnahme im Einzelnen:</u> Zu 1: <i>Vgl. Nr. 1 und 2 zur Stellungnahme des Kleingärtnervereins Mühlheim (B001)</i></p> <p>Zu 2: <i>Vgl. Nr. 5 zur Stellungnahme des Kleingärtnervereins Mühlheim (B001)</i></p> <p>Zu 3: Grundsätzlich ist die verkehrliche Anbindung des Kleingartengeländes sowohl aus Mühlheim als auch von Offenbach kommend, gegeben. Die Stadt</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Vereinsfesten. Die heutige Situation (zwei Zufahrtsmöglichkeiten zum Kleingartengelände und unserem NaturFreundeHaus, von Mühlheim über die Straße „Am Maienschein“ und über die Kastanienstraße von Offenbach) führt dazu, dass der Zubringerverkehr auf Offenbach und Mühlheim verteilt wird. Durch die Schließung der Kastanienstraße müssen alle Fahrzeuge über die Straße „Am Maienschein“ fahren. Dieser ist maximal für ein Fahrzeug breit genug und an den Fahrbahnrandern unbefestigt. Bei Gegenverkehr wird das Ausweichen riskant. Dies gilt insbesondere für unsere zahlreichen älteren Mitglieder und Gäste, die auf ihren PKW angewiesen sind und nicht anders zu unserem Vereinsgelände gelangen können. Für LKW (z.B. unser Getränkelieferant) wird die Fahrt zu einer Abenteuer-tour und bei Regen und aufgeweichem Seitenstreifen besteht die Gefahr des Steckenbleibens.</p> <p>Wir hoffen, dass wir Sie mit unserer Begründung dahin gehend überzeugen konnten, die Kastanienstraße als Zubringerstraße zum Kleingartengelände und unserem NaturFreundeHaus zu erhalten.</p>	<p>Mühlheim hat in Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan ausdrücklich die künftige Unterbindung des Verkehrs über die verlängerte Kastanienstraße nach Mühlheim begrüßt. Seitens der Stadt Offenbach besteht keine rechtliche oder vertragliche Verpflichtung, die Erschließung der Mühlheimer Kleingartenanlage zu gewährleisten. Die benannten weiteren Erschließungsstraßen liegen auf Mühlheimer Gemarkung und sind von dort zu unterhalten.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
B003 Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	09.07.20150 9.07.15	<p>Anwesend waren neben Vertretern der Stadt, der OPG und des Planungsbüros sechs interessierte Bürgerinnen und Bürger. Hierbei handelte es sich bei zweien um Kaufinteressenten, die keine Rückfragen oder Bedenken äußerten. Die verbleibenden vier waren als Vertreter der Naturfreunde Mühlheim a.M. e.V. sowie des Kleingärtnerverein Mühlheim e.V. anwesend und äußerten Rückfragen und Bedenken. Diese werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Fluglärm wurde im Vortrag (Anmerkung: zum Schallschutz) nicht erwähnt, obwohl überfliegenden Flugzeuge im Gebiet zu hören sind. 2. Der Notarztwagen fährt im Rettungsfall derzeit über den auf Offenbacher Gemarkung bestehenden asphaltierten Weg entlang der Gemarkungsgrenze zu Mühlheim in die Kleingartenanlage. Bei Wegfall dieser Zufahrtsmöglichkeit (Anmerkung: wie im B-Plan vorgesehen) führt dies zu einer deutlichen Verlängerung der Fahrtzeit, was sehr kritisch zu betrachten ist. Zudem bedeutet es auch Umwege für andere Fahrzeuge (von Kleingärtnern und Kleintierzüchtern), die aus Richtung Offenbach kommen. Die Zufahrt über den Parkplatz / die Gaststätte unmittelbar südlich des Bebauungsplans in die Anlage ist zwar für Pkw grundsätzlich möglich. Dieser Bereich ist aber ausschließlich von den Kleingärtnern gepachtet und mit einem Tor verschlossen. 	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Einwände der Naturfreund Mühlheim a.M. e.V. und des Kleingärtnerverein Mühlheim e.V. wurden nach der Bürgerversammlung von beiden Vereinen jeweils auch schriftlich eingereicht. Auf die Auswertungen unter B001 und B002 wird deshalb teilweise verwiesen.</p> <p>Zu 1: Der Fluglärm wurde im Bebauungsplan und Schallgutachten aus planungsrechtlicher Sicht thematisiert. Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Schutzzonen des Lärmschutzbereichs des Flughafens Frankfurt Rhein-Main. Somit ist aus rechtlicher Sicht für das Bebauungsplangebiet kein eigener Lärmschutz für den Fluglärm erforderlich, unbeachtlich der Tatsache, dass Offenbach insgesamt von Fluglärm stark belastet ist. Die im B-Plan aufgrund des Verkehrslärms festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind auch zur Verringerung der Fluglärmimmissionen wirksam.</p> <p>Zu 2: <i>Vgl. Nr. 1 und 2 zur Stellungnahme des Kleingärtnervereins Mühlheim (B001)</i></p>			

Öffentlichkeit	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>3. Wieso ist im südlichen Teil (an der Kastanienstraße, Geltungsbereich B-Plan Nr. 618 A) die Zufahrt zur Kleingartenanlage möglich und warum soll im nördlichen Teil (Geltungsbereich B-Plan Nr. 618 B) dies nicht möglich sein? Gibt es Sonderrechte für den südlichen Teil?</p> <p>4. Entlang der Grundstücksgrenze auf Offenbacher Stadtgebiet liegen Strom- und Wasserleitungen sowie ein Kanal, an die die Kleingartenanlage angeschlossen ist bzw. die diese versorgen. Bleibt diese Infrastruktur erhalten?</p> <p>5. Je nach Lage des geplanten östlichen Fuß- und Radweges auf Offenbacher Gemarkung und Lage der Stadtgrenze wäre es möglich, den bestehenden Zaun der Kleingartenanlage um ca. 1,0 – 1,5 m in Richtung Westen zu verschieben, um hier eine ausreichend breite und separate Zufahrt für die Kleingartenanlage zu schaffen. Derzeit gibt es in diesem Bereich bereits einen Fußweg zwischen Zaun und Kleingärten.</p> <p>6. Diese Maßnahme betrifft auch die Stadt Mühlheim. Die Frage stellt sich, wer die Maßnahme bezahlt?</p>	<p>Zu 3: Grundsätzlich wurden - soweit möglich - die bestehenden Zufahrten vom gesamten Baugebiet in die Kleingartenanlage erhalten (vgl. die Ausführungen zur Erschließung zur Stellungnahme des Kleingärtnervereins Mühlheim (B001) sowie Anlage 1 der Auswertung)</p> <p>Zu 4: Vgl. Nr. 5 zur Stellungnahme des Kleingärtnervereins Mühlheim (B001)</p> <p>Zu 5: Die mögliche Vergrößerung des Weges der Kleingartenanlage durch Versetzen der Zaunanlage wurde seitens der OPG geprüft und in die Entscheidungsfindung einbezogen (vgl. Anlage 1 der Auswertung, Variante 3)</p> <p>Zu 6: Die Umsetzung einer solchen Maßnahme ist zunächst von der Stadt Mühlheim zu prüfen</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahmen nicht erforderlich.</p>			

...