

Anlage Nr. 2  
Zur Mag.-Vorl. Nr. ....

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 646**

**„LUISENSTRASSE / LUDWIGSTRASSE, SÜDLICH DES  
LEDERMUSEUMS“**

### **ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN**

**STAND 02.11.2018**



## BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

Behörden / TÖB (Die Nummerierung vor dem Punkt entspricht der TÖB-Nummer. Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme sind zur besseren Übersicht in fortlaufend nummerierten Unterpunkten gegliedert.)	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
5.1 Deutsche Bahn AG DB Immobilien	20.08.2018	Auf Basis der vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>			
5.2 Deutsche Bahn AG DB Immobilien		<b>Immissionen</b> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Aufgrund der unterirdischen Führung der S-Bahn erfolgt auf das Plangebiet kein Lärmeintrag.  <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>			
5.3 Deutsche Bahn AG DB Immobilien		<b>Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen</b> Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in diesem Bereich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind auf-</b>			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		<p>Kabel der DB Netz befinden ist rechtzeitig -ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien zu richten.</p> <p>Der Einwender verweist auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Es wird empfohlen vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn durchzuführen.</p>	<p><b>grund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
5.4 Deutsche Bahn AG DB Immobilien		<p><b>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</b></p> <p>Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
6 Hochtaunuskreis – Fachbereich ländlicher Raum	02.08.2018	<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>Der Bebauungsplanentwurf überplant in der Innenstadtlage von Offenbach das Gelände einer ehemaligen Seifenfabrik. Durch einen Investor ist dort eine verdichtete Wohnbebauung in Form von Wohnhöfen vorgesehen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 646 sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Umwandlung der Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, die hierzu bestehenden Voraussetzungen sind erfüllt.</p> <p>Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ist der Geltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand und „Gemischte Baufläche, Bestand dargestellt. Aufgrund der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ist der RegFNP gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind durch den Bebauungsplan Nr. 646 „Luisenstraße / Ludwigstraße, südlich des Ledermuseums“ der Stadt Offenbach am Main nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		

## Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 646

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

9 Avacon Netz GmbH	07.08.2018	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Purena GmbH/WEVG GmbH &amp; Co KG. Es wird um Beachtung gebeten, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 63067 Offenbach am Main Luisenstraße/Ludwigstraße Gesamtanzahl Pläne: 0 Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
13 Fraport AG	13.08.2018	<p>Es wird wie folgt Stellung genommen: Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs gem. § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformativbereichs (HIB) gem. § 18b LuftVG liegt. Das Plangebiet liegt hingegen im Lärmschutzbereich, der gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Tag-Schutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (St Anz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets schränkt die betroffenen Städte bezüglich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauflächen zum Teil erheblich ein. Daher werden im regionalen Flächennutzungsplan Ausnahmen von diesen Vorgaben für Vorhaben innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets definiert. Diese Ausnahmeregelung trifft auf den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu und kann hier angewendet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs und ist Bestandteil des örtlichen Siedlungsgefüges. Das Vorhaben auf einer vormals gewerblich genutzten Fläche ist eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und leistet im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs von unbebauter Landschaft. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
15 Gas-Union GmbH über Netzdienste RheinMain	26.07.2018	<p>Nach Einsichtnahme stellte der Einwender fest, dass die Interessen der Gas-Union GmbH nicht betroffen sind. Im Änderungsfall ist eine Neuanzeige zwingend erforderlich. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die vom Einwender betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		

## Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 646

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

21.1 Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	27.08.2018	<p>Der Einwender teilt mit, dass sich innerhalb des Plangebietes mit der Liegenschaft Luisenstraße 42 ein Kulturdenkmal nach § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz befindet.</p> <p>Die vorgesehene rückwärtige Erweiterungsmöglichkeit (Baugrenze) könnte lediglich für den Anbau von Freisitzen in Form von Loggien gesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da alle baulichen Maßnahmen durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig sind, erfolgt jede Veränderung des Kulturdenkmals in enger Abstimmung mit der Behörde.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
21.2 Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege		<p>Der obere Abschluss des mit „D“ gekennzeichneten Gebäudes ist mit dem vorhandenen Mansarddach und somit in seiner Höhenentwicklung im Bestand festgelegt.</p> <p>Ob die Firsthöhe, wie im Plan ausgewiesen, 14,5 m beträgt, entzieht sich der Kenntnis des Einwenders.</p> <p>Die Nachbarbebauung könnte nach Dafürhalten des Einwenders der historischen Nachbarschaft (Traufhöhe) gegenüber einen Höhenversprung (max. ein halbes Standard-Geschoss) aufweisen, d. h. im Anschlussbereich dreigeschossig sein, wie bei der ehemaligen Nachbarbebauung an dieser Stelle.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Firsthöhe wurde eingemessen.</p> <p>Die festgesetzte Höhe bietet noch etwas Spielraum für eine eventuelle Dachsanierung.</p> <p>Die denkmalschutzrechtlichen Aspekte werden durch die Planung beachtet und abgestimmt. Eine positive Rückmeldung von der Unteren Denkmalschutzbehörde liegt vor.</p> <p>Der Versatz von max. einem halben Geschoss wird eingehalten.</p> <p>Die Oberkante des Sockelgeschosses (Klinkerriemchen) nimmt die Höhe des Gesimses vom Denkmal oberhalb des Fensters im Erdgeschoss auf. Zudem nimmt die Oberkante der Attika der Dachterrasse den Mansarddach-Knick des Denkmals auf.</p> <p>Die Traufe des Denkmals kann aufgrund der Geschossigkeit nicht aufgenommen werden (was beim bisherigen Bestand auch nicht der Fall war).</p> <p>Der Übergang vom Staffelgeschoss zum Mansarddach wird durch die Brandwand des Denkmals vermittelt. Zudem wird durch das straßenseitige Zurücktreten des Staffelgeschosses auf die Schräge des Daches reagiert. Die Höhe des Neubaus orientiert sich am Denkmal. Dadurch wird die im Bebauungsplan enthaltene max. Gebäudehöhe deutlich unterschritten.</p> <p>Entsprechende Ansichten, die den Sachverhalt erläutern, werden dem Durchführungsvertrag als Anlagen beigelegt.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
21.3 Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege		<p>Der Einwender teilt mit, dass sich an der Geleitstraße mit der Straßennummer 75 ebenfalls ein Kulturdenkmal nach § 2 (1) HDSchG befindet. Hier wäre im Genehmigungsverfahren nach § 18 (2) HDSchG (Umgebungsschutz) zu verfahren. Bei dem Bestandsge-</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Da das Gebäude Geleitsstraße 75 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, kann keine Kennzeichnung als „Denkmal“ erfol-</p>	x	x	

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		<p>bäude ist aber aufgrund 3-Geschossigkeit und der abschließenden Brandwand der vorgesehene 3 bis 4 - geschossige Anbau möglich. Wir regen trotzdem an, die Liegenschaft Geleitstraße 75 mit einem „D“ entsprechend zu kennzeichnen.</p>	<p>gen. Der Hinweis auf den Umgebungsschutz wird jedoch aufgenommen.</p> <p>Die denkmalschutzrechtlichen Aspekte werden durch die Planung beachtet und abgestimmt. Eine positive Rückmeldung von der Unteren Denkmalschutzbehörde liegt vor.</p> <p>Der Versatz von max. einem halben Geschoss wird eingehalten. Die Oberkante des Sockelgeschosses (Bossenputz) nimmt die Höhe des Gesimses des Denkmals oberhalb des Fensters im Erdgeschoss auf.</p> <p>Die feine Bänderung oberhalb der Fenster im Staffelgeschoss orientiert sich an der Traufe des Denkmals.</p> <p>Die Oberkante des Neubaus bleibt deutlich unterhalb der OK des Daches vom Denkmal. Dadurch wird die im Bebauungsplan enthaltene max. Gebäudehöhe deutlich unterschritten).</p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden unter IV „Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB“ um den Hinweis zum Umgebungsschutz ergänzt.</b> <b>Die Begründung wird in Kapitel 11 „Denkmalschutz“ ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
<p>22 Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE</p>	<p>29.08.2018</p>	<p>Gegen die Aufstellung/ Änderung des Flächennutzungsplans/ Bebauungsplans werden von Seiten der Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen: <i>Wir weisen darauf hin, dass bei Erarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs.3 HDSchG).</i></p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden unter V „Hinweise und Empfehlungen, Nr. 2 „Denkmalschutz“ geändert.</b> <b>Die Begründung wird in Kapitel 11 „Denkmalschutz, Bodendenkmäler“ geändert.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>	<p>x</p>	<p>x</p>

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

56 Regionalverband	01.08.2018	<p>Vom Einwender bestehen zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Die Seifenfabrik M. Kappus GmbH &amp; Co. KG hat ihre Produktion in das Industriegebiet Bieber Waldhof verlagert, so dass eine innerstädtische Potenzialfläche für eine neue Nutzung zur Verfügung steht. Auf dem Areal soll eine verdichtete Wohnbebauung entstehen.</p> <p>Der Bereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Mischbaufläche, Bestand“ und „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt.</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist nicht aus dieser Darstellung entwickelt. Damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann, bitten wir um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung, sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
58.1 Regierungspräsidium Darmstadt	23.08.2018	<p>Der Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand bzw. als gemischte Baufläche, Bestand sowie als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand bzw. gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Vorhabensbereich liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet und vollumfänglich in der Tag-Schutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz. Die dortigen Regelungen zur Genehmigungsbedürftigkeit von Ausnahmen usw. sind zu beachten. Insgesamt ist die Lage in der Tagschutzzone 2 noch in der Begründung zu ergänzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Tagschutzzone ist bereits in der Begründung in Kapitel 5 unter „Fluglärmschutzgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung“ beschrieben.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
58.2 Regierungspräsidium Darmstadt		<p>Die Ausführungen zur städtebaulichen Dichte sind aus Sicht der Einwenderin nachvollziehbar. Die Ausweisung von Wohnbauflächen hat innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung zu erfolgen. Da hier jedoch nur ein vergleichsweise kleiner Teil des Plangebietes bislang gewerbliche Baufläche ist (Anmerkung: Zur Klarstellung sollten die anteiligen Flächengrößen M und G in der Begründung beziffert werden) und die Planung somit keine Raumbedeutsamkeit entfaltet, könnten etwaige diesbezügliche raumordnerische Bedenken zurückgestellt werden.</p> <p>Somit bestehen zum jetzigen Planungsstand unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
58.3 Regierungspräsidium Darmstadt		<p>Aus Sicht des <b>Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> nimmt die Einwenderin wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>			



P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		<p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete berührt werden. Ein Natura 2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach</p>	<p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
<p>58.4 Regierungspräsidium Darmstadt</p>		<p>Seitens der Abteilung Arbeitsschutz <b>und Umwelt Frankfurt</b> nimmt die Einwenderin wie folgt Stellung:  <u>Grundwasser</u>                  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 keine ausreichenden Aussagen enthalten.                  Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.                   Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.                   Während der Planaufstellung haben Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Dienststellen stattgefunden, die eine wasserwirtschaftliche Genehmigungsfähigkeit der Vorhabenplanung sicherstellen.   <u>Wasserversorgung</u>                  Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO).                  Eine genaue Bedarfsermittlung ist Teil der technischen Planungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Aufstellungsverfahren wurden seitens der zuständigen Versorgungsträger und der Feuerwehr keine Bedenken vorgebracht. Seitens des Versorgungsträgers (Energieversorgung Offenbach) ist somit von einer dauerhaft ausreichenden quantitativen, wie qualitativen Wasserversorgung auszugehen.                  Der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass er unter normalen Betriebsbedingungen auch für Feuerlöschzwecke benötigtes Wasser bereitstellen kann. Für Versorgungsprobleme durch ein Szenario mit gleichzeitig mehreren Bränden im Stadtgebiet und/oder in Folge von Rohrbrüchen und anderen schwerwiegenden technischen Störungen kann vom ZWO aber keine Verantwortung übernommen werden.                  Wasserrechtliche Zulassungen sind im Rahmen der nachfolgenden Ebene im Verfahren zur Baugenehmigung einzuholen.   <u>Grundwasserschutz</u>                  Der Schutz des Grundwassers wird gewährleistet.                  Die Auswirkungen des Bauwerks auf das Grundwasser wurden gutachterlich bewertet.</p>		<p>x</p>

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

			<p>Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes für das Zutagefördern von Grundwasser zu einem vorübergehendem Zweck und das Aufstauen und Umleiten von Grundwasser durch bauliche Anlagen wurde am 31.01.2018 erstellt.</p> <p>Um unter Anderem auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen, wurde ein Bodengutachten erstellt.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 14 „Wasserwirtschaftliche Belange“ geändert und ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
<p>58.5 Regierungspräsidium Darmstadt</p>		<p><u>Bodenschutz Ost</u>                  In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), werden Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst. Zu dem Planungsgebiet liegt eine Eintragung unter der Schlüsselnummer: 435.000.010-002.972, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Altlastenverdächtige Fläche“, vor. Des Weiteren wird zu dem Planungsgebiet ein bodenschutzrechtliches Verfahren unter dem Aktenzeichen: IV-F-41.1-100i-1729 in der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt geführt. Das Gelände der ehemaligen Fabrik zur Seifenherstellung wurde seit dem Jahr 2015 mehrfach umwelttechnisch untersucht. Im Ergebnis konnten auffüllungsbedingt erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt werden. Die Auffüllschicht hat eine Mächtigkeit von ca. 3 m. Im Rahmen des bereits vorgelegten Abbruchantrags (Az.: (63) 50/49-53/A_01939-17) wurden weitergehende umwelttechnische Maßnahmen in Form von Nebenbestimmungen geregelt. Je nach Ergebnis der geforderten umwelttechnischen Maßnahmen werden weitere Regelungen im Rahmen des geplanten Bauvorhabens festgelegt.                  Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bau-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 646

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		<p>leitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen</p>			
<p>58.6 Regierungspräsidium Darmstadt</p>		<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u>                  Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die Bodenschutzbelange werden berücksichtigt.                  Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umnutzung einer überwiegend gewerblich genutzten Fläche im Innenbereich. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung festgesetzt.</p> <p>Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat in einer Substratschichtdicke von im Mittel 0,80 m schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die dort beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Von den 24 Bäumen auf der Tiefgarage werden 14 Stück in einem speziellen Vegetationssubstrat (in einer Stärke von &gt; 1,25 m) auf einem Anstaudach gepflanzt. Eine Vegetationsschicht mit Bäumen und Sträuchern auf Tiefgaragen verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Auch wird die Aufenthalts- und Nutzungsqualität dieser Flächen gesteigert. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei.</p> <p>Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens</p>		<p>x</p>

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

			<p>(DIN 18915 und DIN 19731). Außerdem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen. Zudem werden mit der fachlichen Entsorgung der durch die ehemaligen Nutzungen vorbelasteten Böden schadstoffhaltige Substanzen aus dem Plangebiet beseitigt.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 19 „Bodenschutz“ ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
58.7 Regierungspräsidium Darmstadt		<p><u>Oberflächengewässer</u> Gegen die vorgesehene Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
58.8 Regierungspräsidium Darmstadt		<p><u>Abwasser, Gewässergüte</u> Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsrechnung -SMUSI- (6/2015) von Offenbach am Main für das Einzugsgebiet der Kläranlage Niederrad als Mischsystem berücksichtigt (F64). Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.</p> <p>Weiterhin sollte geprüft werden, inwieweit der Niederschlagsabfluss aus dem Plangebiet durch weitere Maßnahmen (z.B. durch Dachbegrünung) verzögert werden kann. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es ist zu überprüfen, inwieweit diese gesetzlichen Vorgaben bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes umgesetzt werden können.</p> <p>Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, Projekt Nr. 16471801, 16.05.2017) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht zu empfehlen. Grundsätzlich ist eine</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Laut Bodengutachten ist nur im nördlichen und westlichen Teil des Grundstückes eine Versickerung möglich ist, da nur in diesen Bereichen eine Terrassenkies/Sand-Schicht vorhanden ist. Nach eingehender Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass das Grund-/ Schichtenwasser in dem Baugebiet gemäß Baugrundgutachter relativ oberflächennah ansteht, sodass dort eine Versickerung generell nicht realisiert werden kann.</p> <p>Gemäß Baugrundgutachten und Auszug der Grundwassergleichenkarte ist ein mittlerer GW-Spiegel bei ca. 99,3 m üNN gegeben. Es wird unter Berücksichtigung des vorliegenden Datenmaterials ein höchster Grundwasserstand von GW<sub>max</sub> = 99,8 mNN empfohlen. Zudem muss gem. Arbeitsblatt DWA-A138 mind. 1 m Abstand zu diesem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden, sodass die Unterkante einer Rigole max. bei ca. 100,3 m üNN liegen kann. Zudem wurde festgestellt, dass die Flächen im nördlichen und westlichen Teil des Grundstückes nicht für eine Versickerung der großen Mengen an anfallendem Regenwasser ausreichen. Eine Versickerungsanlage ist daher nicht möglich.</p>		x

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		<p>Versickerung in Auffüllungen nicht wünschenswert und insbesondere bei Einbauklassen gemäß LAGA von Z 1.1 bis &gt; Z 2 nicht zulässig. Hinweise: Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.</p>	<p>Da eine Versickerung nachweislich technisch nur mit großem Aufwand realisierbar ist, wird das Niederschlagswasser gemäß der Alternative in den textlichen Festsetzungen gedrosselt auf max. 10 l/s*ha, bezogen auf das Vorhabengebiet, in den Kanal geleitet werden. Auf dem Grundstück sind entsprechende Rückhaltungen vorgesehen. Das Grundstück wird über eine nördliche und eine südliche Regenwasserleitung entwässert. Die nördliche Entwässerung leitet max. 9 l/s in den Abwasserkanal der Ludwigstraße ein und die südliche Entwässerung leitet max. 8 l/s in den Abwasserkanal der Luisenstraße ein. Der größte Teil des Regenwassers wird auf das Retentionsdach der Tiefgarage geleitet, gespeichert und gedrosselt abgeleitet. Das Retentionsdach hat ein max. Speichervolumen von 140l/m². Das Regenwasser, welches im nördlichen und südlichen Bereich ohne Rückhaltung abfließt, wird über eine Regenwasserrückhalterigole gedrosselt in den Abwasserkanal geleitet. Die Ablaufdrossel der Rigolen ist so ausgelegt, dass das bereits gedrosselte Regenwasser (Retentionsdach der Tiefgaragen) durch die Rigolen läuft. In der Ludwig- und Luisenstraße muss je ein neuer Abwasseranschluss an den öffentlichen Kanal hergestellt werden.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 14 „Wasserwirtschaftliche Belange, Niederschlagswasserversickerung“ geändert und ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
<p>58.9 Regierungspräsidium Darmstadt</p>		<p><u>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</u> Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gewerbefläche der ehemaligen Kappus Seifenfabrik, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Gegen die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken, da das Plangebiet hauptsächlich durch Straßenverkehr stark belastet wird. Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten Az.: P 16001 der GSA Ziegelmeyer GmbH vom 30.12.2016 vorgelegt. Entsprechend dem Gutachten werden die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 sowohl für die Tagzeit als auch für die Nachtzeit durch den Straßenverkehr deutlich überschritten. Insbesondere in der Nachtzeit werden die OW bis zu 11 dB(A) überschritten. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels/ Orientierungswertes um 3 dB(A) bedeutet bereits eine Verdoppelung der Lärmimmissionen. Ein unge-</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Der in der Stellungnahme beschriebene Sachverhalt ist bekannt und in die Abwägungsentscheidung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden. Die in der Stellungnahme angesprochenen hohen Werte aus dem Verkehrslärm betreffen prinzipiell die gesamte Innenstadt und werden auch an anderen Standorten mehr oder weniger umfangreiche passive Schutzmaßnahmen an den der Verkehrsfläche zugewandten Fassaden erforderlich machen.</p> <p>Für die das Plangebiet tangierenden Verkehrswege sind laut Gutachten Veränderungen der Geräuschbelastung &lt; 0,5 dB zu prognostizieren. Veränderungen der Verkehrsgeräuschbelastung im öffentlichen Straßenraum können dann beurteilungsrelevant werden, wenn durch</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

		<p>störter 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. Aus Sicht des Immissions-schutzes ist es nicht vertretbar, bei der erheblichen Verkehrsbelas-tung, den Planbereich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und die zukünftigen Wohnungsnutzer wissentlich der hohen Lärmbelas-tung auszusetzen</p>	<p>die Zusatzverkehrsmenge die Verkehrsgeräuschbelastung um min-destens 3 dB(A) erhöht und die Immissionsgrenzwerte der Ver-kehrslärmschutzverordnung - hier Allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) - überschritten werden. Dabei sind die Krite-rien „kumulativ“ zu erfüllen - d.h., erst wenn beide Kriterien erreicht werden, ist zu prüfen, inwieweit durch organisatorische Schall-schutzmaßnahmen eine Reduzierung der Geräuschbelastung er-reicht werden kann.</p> <p>Eine Veränderung der Geräuschvorbelastungssituation um 3 dB(A) setzt in der Regel eine Erhöhung um etwa 60 % der vorhandenen Verkehrsmenge voraus (bei Anwendung der Rundungsregelung der Verkehrslärmschutzverordnung). Die prognostizierten Erhöhungen durch das Planungsvorhaben im umliegenden Straßennetz zeigen, dass dieses Anforderungskriterium nicht erreicht wird. Die Kriterien zur Berücksichtigung des anlagenbezogenen Ziel- und Quellverkehrs im öffentlichen Straßenraum werden somit nicht erreicht.</p> <p>Passive Schallschutzmaßnahmen machen es möglich, in diesem innenstadtnah gelegenen Bereich Wohnungsbau zu realisieren (siehe Kapitel 15 „Immissionsschutz“ der Begründung).</p> <p>Danach sind die zur Ludwigstraße hin orientierten Gebäudefassaden dem Lärmpegelbereich III und punktuell dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Für die zur Luisenstraße hin orientierte Gebäudefassade wird einheitlich der Lärmpegelbereich IV erreicht. Die südliche Ge-bäudefassade des Hauses Nr. 12 (Geleitsstraße) ist dem Lärmpegel-bereich III zuzuordnen. Diese Einstufungen beziehen sich auf die Betrachtungshöhe Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Ab dem 2. Obergeschoss wird im Bereich der Ludwigstraße einheitlich der Lärmpegelbereich III und im Falle der Luisenstraße ebenfalls der Lärmpegelbereich III erreicht. In Höhe der Geleitsstraße gilt auch hier eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III [in Erdgeschossen/1. Obergeschossen grenzwertig zur nächst höheren Einstufung (LPB IV)].</p> <p>Für alle weiteren Gebäudefassaden ergeben sich gegenüber dem Straßenverkehr Einstufungen in den Lärmpegelbereich II und &lt; Lärmpegelbereich II.</p> <p>Einbußen an Wohn- und Lebensqualität sind durch die passiven Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine hohe straßenbegleitende Be-bauung vor, wodurch einerseits der Stadtraum in diesem Bereich stadtbildprägend und identitätsstiftend hergestellt wird und anderer-seits, auf der lärmabgewandten Seite, ruhigere, durchgrünte Innen-</p>	
--	--	--	---	--

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

			<p>hofbereiche geschaffen werden, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität bieten werden. Die Wohnungen, deren Räume zur belasteten Verkehrsfläche ausgerichtet sein werden sind zum großen Teil zum begrünten Innenbereich durchgesteckt, so dass in jeder Wohnung auch ruhige Zimmer vorhanden sein werden, die nicht vom Verkehrslärm betroffen sind.</p> <p>Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt der Planung ein konkretes, bereits hochbaulich und lärmtechnisch durchgearbeitetes Bauvorhaben zugrunde, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, es so wie abgestimmt und festgesetzt kurzfristig zu realisieren. Im Zuge dieser Planung sind die besonderen Rahmenbedingungen, die sich aus der hohen Verkehrslärmbelastung ergeben, fachplanerisch und architektonisch gelöst, so dass eine Beeinträchtigung der Gesundheit der zukünftigen Bewohner ausgeschlossen werden kann. Somit besteht im Unterschied zum Angebots-B-Plan die Möglichkeit, durch bauliche und andere städtebauliche Maßnahmen auf die Verkehrslärmmissionen in dieser Konsequenz reagieren zu können, indem eine Kombination aus Grundrissgestaltung sowie den gebotenen baulichen und technischen Möglichkeiten, hier gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, verwirklicht wird.</p> <p>In Abwägung der Lärmbelange mit den ebenfalls zu berücksichtigenden städtebaulichen Parametern, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung ehemaliger gewerblicher Flächen, Bereitstellung notwendiger Investitionen in den Wohnungsbau, anteilig geförderter Wohnungsbau etc. haben im Gesamtzusammenhang die bauplanungsrechtlichen Aspekte ein besonderes Gewicht, so das als Abwägungsergebnis die Entscheidung zugunsten des verdichteten Wohnungsbaus fallen kann.</p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden in Nr. 8 „Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ um Aussagen und Abbildungen zu den Lärmpegelbereichen ergänzt. Die Begründung wird in Kapitel 15 „Immissionsschutz“ ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
58.10 Regierungspräsidium Darmstadt		<p><u>Allgemein:</u> Sobald der o.a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

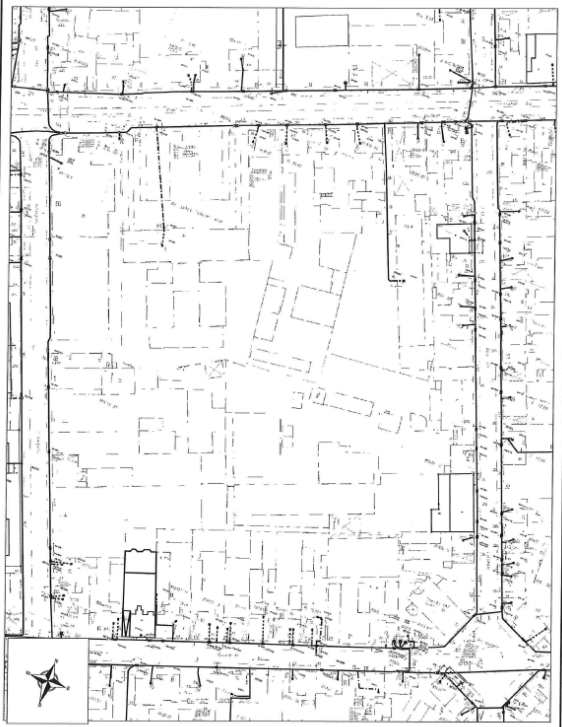
		Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten	<b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		
58.11 Regierungspräsidium Darmstadt		<u>Bergaufsicht</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; 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 Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		
58.12 Regierungspräsidium Darmstadt		Die Einwenderin beteiligt den <b>Kampfmittelräumdienst</b> im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem zugeleiteten Bauleitplanverfahren wurden bereits ausführliche Aussagen aufgenommen. Deshalb hat die Einwenderin den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht den Planverfassern jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-12 6501, gerichtet werden. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Für Rückfragen und zur Beratung steht die Einwenderin selbstverständlich zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gelände ist inzwischen geräumt. Kampfmittel wurden nicht festgestellt. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		



**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

60 Amprion GmbH	30.07.2018	<p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Die Einwender gehen davon aus, dass die Planverfasser bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden alle betroffenen Versorgungsträger beteiligt. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
64A Stadtwerke Offenbach-OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH	20.08.2018	<p>Die OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist von der Stadt Offenbach mit der Erstellung der für den Projektbeschluss notwendigen Unterlagen für das Projekt „Bike Offenbach“ beauftragt. Grundlage dieser Beauftragung ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.11.2017 - Bundeswettbewerb „Klimaschutz durch Radverkehr“: Förderantrag „Fahrrad-(straßen)-Stadt Offenbach“. Die Förderzusage vom Bundesministerium für Klima Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit für dieses Projekt (Bike Offenbach) liegt seit Mai 2018 vor. Das Projekt Bike Offenbach sieht vor, die Taunusstraße und die Geleitsstraße im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 646 im Jahr 2019/2020 als Fahrradstraßen umzugestalten (Anlage 1). Im Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen liegt der Schillerplatz, der gemäß des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 07. Juli 2016 - Soziale Stadt (Hegiss) - südliche Innenstadt/Senefelderviertel als Quartiersplatz gestalterisch aufgewertet werden soll. Der Platz hat im Südwesten und im Nordosten eine geschlossene Blockrandbebauung. Die Vorplanungen sehen vor, zwischen dieser Blockrandbebauung einen Quartiersplatz anzulegen. Damit dieser Platz gut funktioniert, wäre es sowohl für das Projekt „Bike Offenbach“ als auch für die Umgestaltung des Schillerplatzes wünschenswert, die Verkehrsführung zu verändern. Vom Schillerplatz aus gesehen soll der KFZ Verkehr von der nördlichen Taunusstraße in die westliche Geleitsstraße (und umgekehrt) geführt werden und der Einrichtungsverkehr der östlichen Geleitsstraße in die südliche Taunusstraße. Da sowohl für die Einrichtung eines Quartiersplatz, als auch für die Einrichtung von Fahrradstraßen Fördermittel bereitstehen und für beide Vorhaben Grundsatzbeschlüsse vorliegen, schlägt die OPG vor, diese Planungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 646 zu berücksichtigen und ggf. das Verkehrsgutachten entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da das Verfahren kurz vor dem Satzungsbeschluss steht, kann eine Anpassung des Verkehrsgutachtens nicht mehr erfolgen. Das Projekt steht den Umgestaltungen der Taunusstraße und der Geleitsstraße zu Fahrradstraßen und der Veränderung der Verkehrsführung nicht im Wege. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		


**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

<p>65 Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>29.08.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum o. a. Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet ist aktuell telekommunikationstechnisch ausreichend versorgt (s. Anlage) Für die Versorgung der Neubauten sind weitere Telekommunikationslinien erforderlich. Art und Umfang stimmt der Einwender mit dem Bauherrn zu gegebener Zeit ab. Gegen den Bebauungsplan hat der Einwender keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>																																				
																																							
		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">ATW/Bez.: Kein aktiver Auftrag</td> <td colspan="2">ATW/Nr.: Kein aktiver Auftrag</td> <td colspan="2">Anlage zur Telekom</td> </tr> <tr> <td>TI.Nr.</td> <td>Bülowest</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Stellungnahme zum</td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td>Hausanschluss</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Be-Plan 646 Offenbach</td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td>Frankfurt</td> <td>AdB</td> <td>81</td> <td>Sticht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bemerkung: Ausdruck auf DIN A3</td> <td>Vorb</td> <td>Handz. Handz (DTAG - TI)</td> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Datum</td> <td>29.08.2018</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATW/Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATW/Nr.: Kein aktiver Auftrag		Anlage zur Telekom		TI.Nr.	Bülowest			Stellungnahme zum		PTI	Hausanschluss			Be-Plan 646 Offenbach		ONB	Frankfurt	AdB	81	Sticht	Lageplan	Bemerkung: Ausdruck auf DIN A3		Vorb	Handz. Handz (DTAG - TI)	Maßstab	1:1000			Datum	29.08.2018	Blatt	1	
ATW/Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATW/Nr.: Kein aktiver Auftrag		Anlage zur Telekom																																			
TI.Nr.	Bülowest			Stellungnahme zum																																			
PTI	Hausanschluss			Be-Plan 646 Offenbach																																			
ONB	Frankfurt	AdB	81	Sticht	Lageplan																																		
Bemerkung: Ausdruck auf DIN A3		Vorb	Handz. Handz (DTAG - TI)	Maßstab	1:1000																																		
		Datum	29.08.2018	Blatt	1																																		

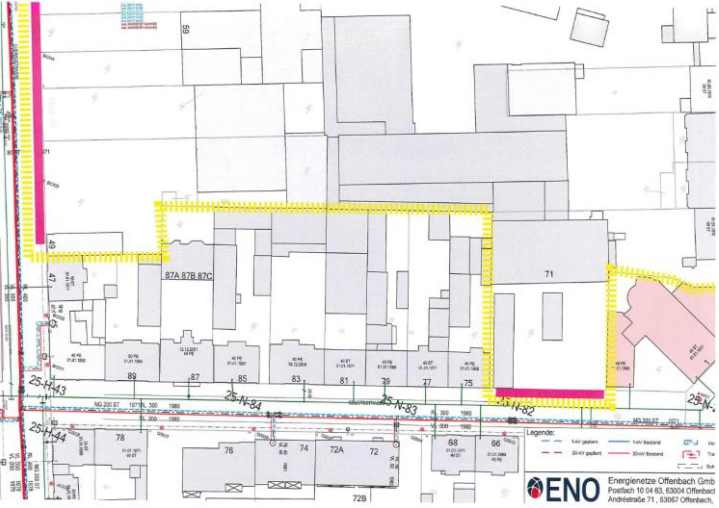
**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

68.1 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	03.08.2018	<p>Der Einwender bittet, die Ausführungen unter Kapitel 14 - Wasserwirtschaftliche Belange „Trink- und Löschwasserversorgung“ dahingehend ergänzend einzuschränken, dass der ZWO unter normalen Betriebsbedingungen auch für Feuerlöschzwecke benötigtes Wasser bereitstellen kann. Für Versorgungsprobleme durch ein Szenario mit gleichzeitig mehreren Bränden im Stadtgebiet und/oder in Folge von Rohrbrüchen und anderen schwerwiegenden technischen Störungen kann vom ZWO aber keine Verantwortung übernommen werden.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p><b>Aufgrund der Stellungnahme wird die Begründung in Kapitel 14 „Wasserwirtschaftliche Belange, Trink- und Löschwasserversorgung ergänzt.</b></p>		x
68.2 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach		<p>Zu den im Planungsbereich befindlichen Trinkwasseranlagen ist als Anlage ein Planausschnitt beigefügt. Für Planung und spätere Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Anlagen des ZWO weder überbaut noch überpflanzt werden dürfen. Ein 6 m breiter Schutzstreifen über der Trassenachse muss den Zugang für Wartungs- und Reparaturarbeiten gewährleisten. Bei hinzukommenden Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen oder sonstigen Bauwerken sind folgende Abstände zu ZWO-Anlagen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Parallelverlauf der hinzukommenden Anlage: 2,50 m</li> <li>• bei Kreuzung allgemein: 0,50 m</li> </ul> <p>Bei Engpässen sind die Abstände gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 403 und der DIN 19630 nicht zu unterschreiten. Es sind dann in Abstimmung mit dem ZWO ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Versorgungseinrichtung zu treffen. Sollte die genaue Lage der Trassen auf Grund fehlender Maßangaben in den übergebenen Plänen nicht einwandfrei vor Ort feststellbar sein, sind unter Aufsicht des ZWO Suchschachtungen per Hand zu graben. Die Kosten hierfür sind ebenso, wie für notwendige Leitungssicherungen und Umliegungen, vom Bauherrn zu übernehmen. <b>Es ist sicherzustellen, dass mindestens 10 Tage vor Beginn jeglicher Arbeiten im Bereich von ZWO - Versorgungsanlagen in jedem Fall der Meisterbereich Wassertransport des ZWO telefonisch (06106-6995-(0)-54) verständigt wird, um eine Einweisung vor Ort abzustimmen. Eigenmächtige Aufgrabungen im Bereich der Anlagen des ZWO sind wegen der Gefahr einer Beschädigung nicht gestattet.</b> Alle durch Nichtbeachtung dieser Forderung entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu übernehmen. Bei Störungen ist sofort die Schaltwarte des ZWO im Wasserwerk Jügesheim, Telef.: 06106/6995.0, zu benachrichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

						
<p>75.1 Energienetze Offenbach</p>	<p>28.07.2017</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im pink markierten Bereich (siehe beiliegende Bestandspläne) Medien des Einwenders befinden.</p> <p><b>Stromversorgung:</b> Im Zuge der Baumaßnahme soll auf dem Gelände eine neue Trafostation aufgestellt werden. Die Trassenführung und der Station Standort sind im beigefügtem Plan grün markiert.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>In Abstimmung mit der ENO konnte die Lage und Größe einer Trafostation jetzt abgestimmt werden.</p> <p><b>In der Planzeichnung wird am nördlichen Grundstücksrand eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Transformatorstation ergänzt.</b> <b>Die textlichen Festsetzungen werden in Nr. 5 „Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)“ in der Art geändert, dass nun Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig sind. Die Begründung wird in Kapitel 20.5 „Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen“ geändert.</b> <b>In die Begründung wird ein Kapitel 20.7 „Versorgungsanlagen“ neu eingefügt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

					
<p>75.2 Energienetze Offenbach</p>		<p><b>Verkehrssignalanlagen / Kommunikationstechnik</b>                  Von Seiten der Verkehrssignalanlagen für den Bebauungsplan gibt es keine Auflagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.   <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
<p>75.3 Energienetze Offenbach</p>		<p><b>Gasversorgung:</b>                  Grundsätzlich besteht gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in den Fahrbahnbereichen des Bebauungsgebietes die Gasversorgungsleitungen des Einwenders befinden. Müssen im Zuge der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen oder Umliegungen an unseren Versorgungseinrichtungen durchgeführt werden, dann sind die anfallenden Kosten nach dem Verursacherprinzip vom Veranlasser zu tragen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                   Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.   <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
<p>75.4 Energienetze Offenbach</p>		<p><b>Fernwärmeversorgung:</b>                  Die Kappushöfe (Bebauungsplan Nr. 646) sollen mit Fernwärme versorgt werden. Die Versorgung erfolgt mit je einem Hausanschluss aus der Ludwigstraße, der Geleitsstraße und der Luisenstraße. Für die Versorgung aus der Luisenstraße wird eine neue Fernwärmeversorgungsleitung in die Luisenstraße von der Geleitsstraße aus verlegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                   Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.   <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

<p>75.5 Energienetze Offenbach</p>	<p><b>Straßenbeleuchtung:</b>                  Das Ressort ENO D.VK der Energienetze Offenbach GmbH vertritt als Beauftragte des Magistrates der Stadt Offenbach mit diesem deren Interessen bei der Planung und Ausführung der Straßenbeleuchtungsanlagen.                  Im vorgenannten Gebiet sind Einbauten der Straßenbeleuchtung vorhanden. Sollte der Magistrat der Stadt Offenbach oder ein Dritter hier Umbauarbeiten planen, so ist die ENO D.VK frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen.                  Jegliche Arbeiten an der Straßenbeleuchtung sind kostenpflichtig und müssen vom Verursacher getragen werden.                  Sollten wider Erwarten bei den Tiefbauarbeiten Kabel oder Rohrmedien zum Vorschein kommen, sind die ENO D.VK umgehend zu informieren und die Arbeiten an entsprechender Stelle sofort einzustellen.                  Zudem weist der Einwender darauf hin, dass vor Durchführung der geplanten Tiefbaumaßnahmen eine Planauskunft bei der ENO einzuholen ist. Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Entstörungsnummer <b>0800/8060-3030</b> zu melden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
------------------------------------	--	---	--	--	--

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 1 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 2 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
- 6 Deutsche Flugsicherung
- 11 Eisenbahn-Bundesamt
- 18 Forstamt Langen
- 19 Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main
- 20 Kreis Offenbach - Fachdienst 64 – Bauaufsicht besondere Vorhaben
- 53 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- 64 Stadtwerke Offenbach
- 70 TenneT

Ohne Rücklauf:

- 3 Botanische Vereinigung

- 4 Bund für Umwelt und Naturschutz
- 8 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- 12 Deutsche Post real estate germany GmbH
- 10 Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M. ESO
- 12 Energieversorgung Offenbach
- 14 Freireligiöse Gemeinde Offenbach
- 16 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- 17 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V
- 23 Landesjagdverband Hessen E.V.
- 24 Landessportbund Hessen E.V.
- 52 NABU Naturschutzbund Deutschland
- 54 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 55 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach
- 57 Polizeipräsidium Offenbach am Main
- 61 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V.
- 63 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
- 66 Verband Hessischer Fischer e.V.
- 67 Vodafone D2 GmbH
- 73 Nahverkehr in Offenbach GmbH (NIO)
- 74 Hessisches Landeskriminalamt

## NACHBARGEMEINDEN

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

Nachbargemeinden	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
--	--	--	--			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:  
25 Magistrat der Stadt Frankfurt am Main

Ohne Rücklauf:  
26 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg



## STÄDTISCHE ÄMTER

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
29.1 Feuerwehr III/37	24.07.2018	<p>Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:</p> <p><u>1. Allgemeines</u> Die Errichtung und Aufstellung von baulichen Anlagen bedürfen der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde Offenbach am Main. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Feuerwehr Offenbach nur noch in Teilbereichen (Gebäudeklasse 5, Sonderbauten, Abweichungen) als fachkundige Stelle mit eingebunden. Hierbei berücksichtigen wir die brandschutztechnischen Anforderungen an Grundstücke, mit den darauf zu errichtenden baulichen Anlagen.</p> <p>Aufgrund der vorgelegten Unterlagen können wir keine verbindlichen detaillierten Auskünfte über z.B. Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie des Löschwasserbedarfs geben.</p> <p><u>2. Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr</u> Grundsätzlich ist jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen so zu bauen, dass Personen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus gerettet werden können. Der erste Rettungsweg wird baulich sichergestellt. Der zweite Rettungsweg wird entweder baulich oder durch ein Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt. Rettungsgeräte der Feuerwehr sind die vierteiligen Steckleitern, für Gebäude mit einer Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster von bis zu 8 m über der Geländeoberfläche und die Drehleiter (Hubrettungsfahrzeug) für höhere Gebäude.</p> <p>Damit Rettungs- und Löschgeräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden, müssen die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind Feuerwehrzugänge, -zufahrten, -aufstellflächen, und -bewegungsflächen.</p> <p>Um eine vierteilige Steckleiter als Rettungsgerät in Stellung bringen zu können, ist ein geradliniger ebenerdiger Zu- oder Durchgang von mindestens 1,25 m Breite mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Vorhabenträger hat bereits über das Brandschutzsachverständigenbüro HHP Ingenieure für Brandschutz GmbH ein Brandschutzkonzept mit der Feuerwehr abgestimmt, in dem alle brandschutzrelevanten Themen geklärt wurden. Dieses Brandschutzkonzept wird im Rahmen des Bauantrags der Feuerwehr nochmal zur Prüfung und Freigabe vorgelegt. Der zweite Rettungsweg ist für alle Wohnungen gewährleistet.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		<p>erforderlich. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilbereichen von mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zu- und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen verlangt werden. Diese werden immer erforderlich zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt. Zudem sind Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich. Die grundlegenden Anforderungen sind der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen. <b>Insbesondere im nördlich gelegenen Bauteil sind in der vorliegenden Planung Wohnungen an der Westseite dargestellt, die nicht mit der Drehleiter der Feuerwehr erreichbar sind. Die Planung ist derart anzupassen, dass der 2. Rettungsweg für jede Nutzungseinheit sichergestellt ist.</b></p>			
29.2 Feuerwehr III/37		<p><u>3. Löschwasserversorgung</u> Die Gemeinde hat zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Für den Entwurf des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von mindestens 1600 Liter Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 h angemessen. Weitere detaillierte Anforderungen sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beschrieben. Die Lage und Abstände der Hydranten sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten -Merkblatt-“, beschrieben.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass er unter normalen Betriebsbedingungen auch für Feuerlöschzwecke benötigtes Wasser bereitstellen kann. Für Versorgungsprobleme durch ein Szenario mit gleichzeitig mehreren Bränden im Stadtgebiet und/oder in Folge von Rohrbrüchen und anderen schwerwiegenden technischen Störungen kann vom ZWO aber keine Verantwortung übernommen werden. <b>Die Begründung wird in Kapitel 14 „Wasserwirtschaftliche Belange, Trink- und löschwasserversorgung“ geändert und ergänzt.</b> <b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		x
33.1 Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde	28.08.2018	<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung: In der Planzeichnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Liegenschaft Luisenstr. 42 als Denkmal gekennzeichnet. Nicht gekennzeichnet, da außerhalb des Geltungsbereichs der Planung, ist</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Da das Gebäude Geleitsstraße 75 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, kann keine Kennzeichnung als „Denkmal erfol-</p>	x	x

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

	<p>die Liegenschaft Geleitsstraße 75. Auch bei der Geleitsstraße 75 handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Es wird für wichtig gehalten, dass nicht nur in der Begründung darauf hingewiesen wird, da in einem Baugenehmigungsverfahren nach § 18 (2) HDSchG (Umgebungsschutz) zu verfahren wäre.</p> <p>In der Planzeichnung wird nördlich angrenzend an die Liegenschaft Luisenstr. 42 eine IV-geschossige Bebauung mit Gmax von 15,00m zugelassen. Im Vorhabenplan wird nördlich angrenzend an die Liegenschaft Luisenstr. 42 eine IV-geschossige Bebauung mit Flachdach und einer Rückstaffelung westlich und östlich dargestellt. Im Erschließungsplan wird nördlich angrenzend an die Liegenschaft Luisenstr. 42 eine III-geschossige Bebauung mit Ziegeldach dargestellt. Wir bitten diesen Widerspruch aufzuklären. Handelt es sich bei der Darstellung der Art der Bebauung / Dachform im Erschließungsplan um den vormaligen Bestand? Um eine denkmalschutzrechtlich zulässige Anbindung der Neubebauung herzustellen, erscheint die Darstellung im Erschließungsplan an angemessensten. In einem Baugenehmigungsverfahren werden wir auf Grundlage von § 18 (2) HDSchG (Umgebungsschutz) eine Fassadenabwicklung und eine Schnittdarstellung (Überlagerung Bestand zu Planung) fordern, die die Art des Anbaus darstellt. Ein Anbau sollte hinsichtlich der Höhenentwicklung eine Versatz von max. einem halben Geschoss aufweisen - dies in Analogie zur vormaligen Bebauung Luisenstr. 44 bzw.46. Eine etwaige Neubebauung muss die Traufhöhe und die Höhe des Mansardknicks der Liegenschaft Nr. 42 berücksichtigen. Der Übergang von Mansarddach zur Bebauung mit Staffelgeschoss wird kritisch gesehen. Gerade bei der Liegenschaft Luisenstr. 42 handelt es sich um ein seltenes Beispiel spätklassizistischer Bebauung, wie sie vormalig in Offenbach und insbesondere in der Luisenstraße verbreitet war. Wir würden es sehr begrüßen, wenn bereits im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans die Anbindung an die beiden Einzelkulturdenkmäler Luisenstr. 42 und Geleitsstr. 75 anhand von schematischen Darstellungen fixiert werden könnte (vergleichbar wie im Verfahren Toys'R'us).</p>	<p>gen.</p> <p>Bei der Darstellung einer III-geschossigen Bebauung im Erschließungsplan handelt es sich um einen Einschrieb in den Altbestand.</p> <p>Die denkmalschutzrechtlichen Aspekte werden sowohl beim Gebäude Luisenstraße 42, als auch beim Gebäude Geleitsstraße 75 durch die Planung beachtet. Eine positive Rückmeldung von der Unteren Denkmalschutzbehörde liegt vor.</p> <p><b>Luisenstraße 42</b> Der Versatz von max. einem halben Geschoss wird eingehalten. Die Oberkante des Sockelgeschosses (Klinkerriemchen) nimmt die Höhe des Gesimses vom Denkmal oberhalb des Fensters im Erdgeschoss auf. Zudem nimmt die Oberkante der Attika der Dachterrasse den Mansarddach-Knick des Denkmals auf. Die Traufe des Denkmals kann aufgrund der Geschossigkeit nicht aufgenommen werden (was beim bisherigen Bestand auch nicht der Fall war). Der Übergang vom Staffelgeschoss zum Mansarddach wird durch die Brandwand des Denkmals vermittelt. Zudem wird durch das straßenseitige Zurücktreten des Staffelgeschosses auf die Schräge des Daches reagiert. Die Höhe des Neubaus orientiert sich am Denkmal. Dadurch wird die im Bebauungsplan enthaltene max. Gebäudehöhe deutlich unterschritten).</p>	
--	--	--	--

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

			<p><b>Geleitsstraße 75</b>                  Der Versatz von max. einem halben Geschoss wird eingehalten.                  Die Oberkante des Sockelgeschosses (Bossenputz) nimmt die Höhe des Gesimses des Denkmals oberhalb des Fensters im Erdgeschoss auf.                  Die feine Bänderung oberhalb der Fenster im Staffelgeschoss orientiert sich an der Traufe des Denkmals.                  Die Oberkante des Neubaus bleibt deutlich unterhalb der OK des Daches vom Denkmal. Dadurch wird die im Bebauungsplan enthaltene max. Gebäudehöhe deutlich unterschritten).                  Entsprechende Ansichten, die den Sachverhalt erläutern, werden dem Durchführungsvertrag als Anlagen beigelegt.</p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden unter IV „Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB“ um den Hinweis zum Umgebungsschutz ergänzt.                  Die Begründung wird in Kapitel 11 „Denkmalschutz“ ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
33.2 Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde		Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der westlichen Erweiterung des Baufensters an der Liegenschaft Luisenstr. 42 nur um Balkons etc. handeln könnte - zumindest solange, wie das Denkmal besteht.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da alle baulichen Maßnahmen durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig sind, erfolgt jede Veränderung des Kulturdenkmals in enger Abstimmung mit der Behörde.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			
33.3 Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde		Der Einwender geht davon aus, dass aufgrund der umfangreichen Rückbaumaßnahmen auf dem Areal, dort archäologische Funde zu entdecken sind. Dazu sollte sich aber HessenArchäologie äußern, die sicher auch zur Stellungnahme aufgefordert war.	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege, Bereich HessenArchäologie wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Siehe Nr. 22.</p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden unter V „Hinweise und Empfehlungen, Nr. 2 „Denkmalschutz“ geändert.                  Die Begründung wird in Kapitel 11 „Denkmalschutz, Bodendenkmäler geändert.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>	x		x

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

36.1 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33	31.08.2018	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Zu den Textlichen Festsetzungen:</p> <p>I.7.3 Artenschutzmaßnahmen          Durch die bereits erfolgte Rodung und die bereits laufenden Abbruchmaßnahmen ist es sinnvoll den Text zu aktualisieren:          Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:          Vermeidungsmaßnahmen  <del>Redungsmaßnahmen, die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) und der Beginn von Abrissarbeiten sind nur in der Zeit von vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.</del>          Bauarbeiten in den Frühjahr- und Sommermonaten (März bis September) dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) durchgeführt werden.  <del>Vor Abriss der zum Wohnen genutzten Gebäude und des Verwaltungsgebäudes an der Luisenstraße ist eine Begehung erforderlich. Dabei ist zu prüfen, ob die betroffenen Gebäude von Fledermäusen als Winterquartier genutzt werden.</del>          Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) Für Höhlen- und Nischenbrüter sind innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 15 Nistkästen (darunter mindestens 5 Nistkästen für Mauersegler an Gebäuden und für Fledermäuse mindestens 10 Fledermauskästen) aufzuhängen. Das Aufhängen der Nistkästen erfolgt in Bäumen sowie an Gebäuden und Mauern, die erhalten bleiben. <u>Die Standorte sind zu dokumentieren und dauerhaft zu erhalten.</u>  <u>Weitere Maßnahmen zum Artenschutz:</u>  <u>Über die CEF-Maßnahmen hinaus sind zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten bauseitig an allen neuen Gebäuden Einbau-Nistkästen für Mauersegler, Schwalben- und Fledermausarten vorzusehen (Ein Nistkasten je 20 m Fassadenlänge).</u></p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Der Anregung, den Text wegen bereits laufender Abbruchmaßnahmen zu aktualisieren, wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung, über die CEF-Maßnahmen hinaus zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten bauseitig an allen neuen Gebäuden den Einbau-Nistkästen für Mauersegler, Schwalben- und Fledermausarten vorzusehen (Ein Nistkasten je 20 m Fassadenlänge), wird aus gestalterischen Gründen nicht entsprochen. Das Artenschutzgutachten gibt dies auch nicht explizit vor.</p> <p>Es wird jedoch der Übertragungsfehler aus dem Artenschutzgutachten korrigiert.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist bisher folgendes festgesetzt: Für Höhlen- und Nischenbrüter sind innerhalb des Geltungsbereichs <b>mindestens 15 Nistkästen (darunter mindestens 5 Nistkästen für Mauersegler an Gebäuden und für Fledermäuse mindestens 10 Nistkästen)</b> festgesetzt.</p> <p>Tatsächlich schreibt das Artenschutzgutachten jedoch folgendes vor: Für Höhlen- und Nischenbrüter sind innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 15 Nistkästen (darunter mindestens 5 Nistkästen für Mauersegler an Gebäuden) und für Fledermäuse mindestens 10 Fledermauskästen aufzuhängen. D.H. es sind tatsächlich <b>insgesamt 25 Kästen</b> aufzuhängen.</p> <p>Um die aus Artenschutzgründen notwendigen vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) umzusetzen, wird die textliche Festsetzung Nr. 7.3 „Artenschutzmaßnahmen“ geändert.</p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden unter Nr. 7.3 „Artenschutzmaßnahmen“ geändert.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>	x	
36.2 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33		<p><b>I.9.1.1 Bäume</b></p> <p>Die Ansprüche an die Neupflanzungen werden nach zwei Kategorien unterschieden: Innenhof und übriger Geltungsbereich. Sinnvoller</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Art und der Standort der geplanten Bäume wurden entsprechend der Freianlagenplanerin und der Feuerwehr abgestimmt.</p>		

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		<p>wäre hier, danach zu unterscheiden, ob der Pflanzstandort unterbaut (TG) ist oder ob ein direkter Erdkontakt besteht, da dies direkten Einfluss auf die mögliche Baumart und -größe hat.</p> <p>Die Summe der Ersatzpflanzungen, die sich aus der Grünschutzsatzung ergibt, beläuft sich auf insgesamt 50 Laubbäume. Wir empfehlen daher, die Menge der Bäume, die im „übrigen Geltungsbereich“ zu pflanzen sind auf 30 zu erhöhen. Dies stimmt auch noch mit dem Vorhabenplan überein.</p>	<p>Alle geplanten Baumtypen sind so gewählt, dass sie sowohl mit vorhandenen Standortgegebenheiten zurechtkommen, als auch die Feuerwehr mit den entsprechenden Rettungsgeräten an die Gebäude anleiten kann.</p> <p>Die für die Baumfällungen vom Umweltamt geforderte Ausgleichspflanzung von Laubbäumen mit StU18-20 umfasst insgesamt 45 Bäume.</p> <p>Davon entfallen 17 Bäume auf den Bescheid vom 24.07.2017 / 24.08.2017 und 28 Bäume auf den Bescheid vom 19.01.2018.</p> <p>Der bei Stellung des zweiten Fällantrags eingereichte Ausgleichsplan bildet nach wie vor Grundlage des Freiflächenplanes.</p> <p>In diesem ist die Pflanzung von insgesamt 60 Bäumen geplant. Von den 60 Bäumen befinden sich 24 Bäume auf unterbauten Flächen. Im übrigen Geltungsbereich werden 36 Bäume mit Erdanschluss gepflanzt.</p> <p>Somit werden sowohl die Forderung der Anpflanzung von insgesamt 50 Bäumen als auch die Forderung, 30 Bäume mit Erdanschluss zu pflanzen, bereits mehr als erfüllt.</p> <p>Von den 24 Bäumen auf der Tiefgarage werden 14 Stück in einem speziellen Vegetationssubstrat (in einer Stärke von &gt; 1,25 m) auf einem Anstaudach gepflanzt. Diese Bäume haben daher bessere Wuchsbedingungen als fast jeder in normaler Erde gepflanzte Baum im Stadtbereich.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
<p>36.3 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33</p>		<p><b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes für das Zutagefördern von Grundwasser zu einem vorübergehendem Zweck und das Aufstauen und Umleiten von Grundwasser durch bauliche Anlagen wurde am 31.01.2018 erstellt.</p> <p>Unterlagen zum Überflutungsnachweis vom Vorhabenträger wurden eingereicht.</p> <p>In der textlichen Festsetzung unter I. 7 wird beschrieben dass sofern nachweislich eine Versickerung nicht möglich oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar ist, das Niederschlagswasser auch in den Kanal geleitet werden kann. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Es ist richtig, dass laut Bodengutachten nur im nördlichen und westlichen Teil des Grundstückes eine Versickerung möglich ist, da nur in diesen Bereichen eine Terrassenkies/-Sand-Schicht vorhanden ist. Nach eingehender Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass das Grund-/Schichtenwasser in dem Baugebiet gemäß Baugrundgutachter relativ oberflächennah ansteht, sodass dort eine Versickerung generell nicht realisiert werden kann.</p> <p>Gemäß Baugrundgutachten und Auszug der Grundwassergleichenkarte ist ein mittlerer GW-Spiegel bei ca. 99,3 m üNN gegeben. Es wird unter Berücksichtigung des vorliegenden Datenmaterials ein höchster Grundwasserstand von GW<sub>max</sub> = 99,8 mNN empfohlen. Zudem muss gem. Arbeitsblatt DWA-A138 mind. 1 m Abstand zu diesem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden, sodass die Unterkante einer Rigole max. bei ca. 100,3 m üNN liegen kann.</p>		<p>x</p>

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		<p>wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gem. Gutachten vom 16. Mai 2017 (Dr. HUG Geoconsult GmbH) ist im nördlichen und westlichen Teil des Grundstückes eine dezentrale Versickerung möglich. Dabei sind künstliche Auffüllungen sowie gegebenenfalls vorhandene Lehme im Bereich der Versickerungsanlage vollständig auszukoffern. Insofern ist eine Versickerung auf dem Grundstück möglich und sollte auch umgesetzt werden. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.</p>	<p>Zudem wurde festgestellt, dass die Flächen im nördlichen und westlichen Teil des Grundstückes nicht für eine Versickerung der großen Mengen an anfallendem Regenwasser ausreichen. Eine Versickerungsanlage ist daher nicht möglich. Da eine Versickerung nachweislich technisch nur mit großem Aufwand realisierbar ist, wird das Niederschlagswasser gemäß der Alternative in den textlichen Festsetzungen gedrosselt auf max. 10 l/s*ha, bezogen auf das Vorhabengebiet, in den Kanal geleitet werden. Auf dem Grundstück sind entsprechende Rückhaltungen vorgesehen. Das Grundstück wird über eine nördliche und eine südliche Regenwasserleitung entwässert. Die nördliche Entwässerung leitet max. 9 l/s in den Abwasserkanal der Ludwigstraße ein und die südliche Entwässerung leitet max. 8 l/s in den Abwasserkanal der Luisenstraße ein. Der größte Teil des Regenwassers wird auf das Retentionsdach der Tiefgarage geleitet, gespeichert und gedrosselt abgeleitet. Das Retentionsdach hat ein max. Speichervolumen von 140l/m². Das Regenwasser, welches im nördlichen und südlichen Bereich ohne Rückhaltung abfließt, wird über eine Regenwasserrückhalterigole gedrosselt in den Abwasserkanal geleitet. Die Ablaufdrossel der Rigolen ist so ausgelegt, dass das bereits gedrosselte Regenwasser (Retentionsdach der Tiefgaragen) durch die Rigolen läuft. In der Ludwig- und Luisenstraße muss je ein neuer Abwasseranschluss an den öffentlichen Kanal hergestellt werden.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 14 „Wasserwirtschaftliche Belange, Niederschlagswasserversickerung“ geändert und ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
36.4 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33		<p><b>Immissionsschutz</b> Die textlichen Festsetzungen unter Punkt I. 8 (bauliche u. sonstige Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 sind ausreichend. Die Hinweise und Empfehlungen in Punkt V. 5. der textlichen Festsetzungen zu den Lärmschutzzonen gemäß Fluglärmschutzbereichsverordnung Flughafen Frankfurt am Main sind ausreichend.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
36.5 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33		<p>Laut Gutachten der Dr. Hug Geoconsult zur orientierenden Untersuchung von Gebäudeschadstoffen vom 24.08.2015 ist an verschiedenen Stellen mit schadstoffhaltigen Bauteilen zu rechnen. Eine vertie-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Rückbau erfolgt bereits unter fachgutachterlicher Begleitung und</p>		

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		fende Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Der Rückbau ist in solchen Fällen zum Schutz der Nachbarschaft und Arbeitnehmer vor schädlichen Emissionen kontrolliert, d. h. anhand eines Rückbaukonzepts unter fachgutachterlicher Begleitung und Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regeln für Gefahrstoffe (z. B. TRGS 519, 521, 545, etc.) nur von dafür ausgewiesenen Firmen durchzuführen. Dieser Sachverhalt sollte zumindest in den Hinweisen und Empfehlungen bzw. in der Begründung Eingang finden, damit sie im Rahmen des späteren Bauvorhabens zur Umsetzung gelangt.	Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regeln für Gefahrstoffe von dafür ausgewiesenen Firmen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		
36.6 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33		<b>Klimaschutz und Energie</b> Die Abnahme versiegelter Flächen im Plangebiet wird begrüßt, empfohlen wird dennoch die Erstellung eines Klimagutachtens, um die Auswirkungen der Neubebauung auf das Lokalklima und die dazugehörige Durchlüftung zu untersuchen und eine Verschlechterung des jetzigen Zustands auszuschließen. Für die Neubauten wird ein Energiekonzept mit dem Ziel der Unterschreitung der Transmissionswärmeverluste (HF) um 30% und der Unterschreitung des Primärenergiebedarfs (QP) um 45% unter EnEV (2014) erstellt und umgesetzt. Dies entspricht dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 und erschließt somit finanzielle Fördermöglichkeiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Es gilt die gültige EnEV in der Fassung der zweiten Verordnung zur Änderung der EnEV vom 18.11.2013 für Neubauvorhaben ab dem 01.01.2016 veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil 1 Nr. 67, ausgegeben zu Bonn am 21.11.2013, Seite 3951 ff. (EnEV 2016). Die in der Stellungnahme gemachten Angaben (Primärenergiebedarf, Transmissionswärmeverluste, KfW 55) wurden so nicht mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz verhandelt und waren auch nie Teil des Bebauungsplanverfahrens.  <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		
36.7 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33		Es wird die Erstellung eines Mobilitätskonzepts empfohlen, um u. a. die Elektromobilität sowie den Radverkehr zu stärken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes kann im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geleistet werden, da ein solches Konzept nur städtisch oder quartiersweise umgesetzt werden kann. Die Mobilität ist im Vorhaben jedoch wie folgt geregelt: In der Tiefgarage werden Vorrüstungen für E-Mobilität-Anschlüsse vorgesehen. Es wird eine Vorhaltung für 30 % der Stellplätze geben. Die Stellplatzsatzung der Stadt wird dadurch eingehalten. Fahrräder können dauerhaft im Keller und den Tiefgaragen untergebracht werden. In den Außenanlagen werden ergänzend Fahrradstellplätze entstehen, die von den Bewohnern und von Besuchern genutzt werden können Auf dem Grundstück sind zwei Carsharing-Stellplätze für Bewohner geplant.  <b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind auf-</b>		



## Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 646

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

			<b>grund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b>		
36.8 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33		<p><u>Zu den Textlichen Festsetzungen:</u></p> <p>I. 9.1.4 Dachbegrünung Die Aussage, dass Bereiche mit technischen Aufbauten von einer Dachbegrünung ausgenommen sind, sollte nicht Solaranlagen mit einbeziehen. Solaranlagen sind mit einer Dachbegrünung kombinierbar und die kühlende Wirkung der Begrünung kann sich sogar positiv auf die Anlage auswirken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereiche von technischen Anlagen werden von einer Dachbegrünung ausgenommen, weil es für diese Bereiche im Anschluss einen höheren Wartungsbedarf gibt und die Pflanzen die Anlagen entsprechend beschädigen bzw. Ihre Funktion einschränken könnten.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
36.9 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33		<p>II. 2 Fassadengestaltung Die explizite Ergänzung, dass eine Fassadenbegrünung zulässig ist, wird empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Fassadenbegrünung in den Innenhöfen ist auch ohne eine entsprechende Festsetzung zulässig, da sie im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen ist.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		
36.10 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz IV/33		<p><b>Bodenschutz / Altlasten</b> Die Hinweise u. Empfehlungen unter Punkt V. 3. und V. 4. der textlichen Festsetzungen zu Altlasten u. Bodenschutz bzw. zu Kampfmitteln sind ausreichend. Die bodengutachterliche Begleitung während der eigentlichen Baumaßnahme und die Einbindung des RP Darmstadt als Bodenschutzbehörde sollte zumindest noch in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 17 Altlasten ergänzt werden.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p><b>Aufgrund der Stellungnahme wird die Begründung in Kapitel 17 „Altlasten“ ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		x
40 Jugendamt II/51.0 - Jugendhilfeplanung	14.08.2018	<p>Aus Sicht des Öffentlichen Trägers der Jugendhilfe wird generell der Bau von Kindertagesstätten auf dem Gelände Luisenstraße / Ludwigstraße, südlich des Ledermuseums begrüßt, angesichts der fortlaufenden Bemühungen der Stadt Offenbach ein bedarfsgerechtes Angebot an Einrichtungen von Kindertagesstätten zu schaffen. Durch die Entwicklungsplanung für die Kindertagesstätten der Stadt Offenbach am Main für die Jahre 2018 bis 2022 wurde deutlich, dass besonders in der Planungsregion Innenstadt Nord eine Unterversorgung an Plätzen in den Bereichen Krippe, Kindergarten und Hort besteht. Durch die Schaffung von ca. 300 neuen Wohneinheiten wird sich diese Situation noch verschärfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>		

**P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung**

		<p>Prinzipiell sollten Einrichtungen von Kindertagesstätten möglichst fußläufig zu erreichen sein. Eine unmittelbare Nähe zum Wohnumfeld ist daher zu begrüßen. Mit der Kompensationszahlung nach § 6 Abs. 3 des Durchführungsvertrages in der Fassung vom 05.04.2018, für die Einrichtung einer neuen Kindertagesstätte, sieht das Jugendamt den zu erwartenden höheren Bedarf als abgegolten an.</p>				
--	--	--	--	--	--	--

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 41 Magistrat der Stadt Offenbach Stadtgesundheit II/53
- 45 Magistrat der Stadt Offenbach Arbeitsförderung, Statistik und Integration II/81
- 50 Magistrat der Stadt Offenbach AG Flughafen IV/69
- 51 Magistrat der Stadt Offenbach Ausländerbeirat
- 72 Magistrat der Stadt Offenbach Amt für Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement Abt. Beiträge

Ohne Rücklauf:

- 27 Magistrat der Stadt Offenbach Referat Frauenbüro I/18
- 28 Magistrat der Stadt Offenbach Rechtsamt I/30
- 30 Magistrat der Stadt Offenbach Sportmanagement I/49/2
- 31 Magistrat der Stadt Offenbach Vermessungsamt I/62
- 32 Magistrat der Stadt Offenbach Bauaufsichtsamt I/63
- 34 Magistrat der Stadt Offenbach Wirtschaftsförderung u. Liegensch. I/80
- 35 Magistrat der Stadt Offenbach Dezernat II
- 37 Magistrat der Stadt Offenbach Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt III/35
- 38 Magistrat der Stadt Offenbach Ausländeramt III/39
- 39 Magistrat der Stadt Offenbach Sozialamt II/50
- 42 Magistrat der Stadt Offenbach Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
- 44 Magistrat der Stadt Offenbach Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz II/59
- 46 Magistrat der Stadt Offenbach Dezernat III
- 47 Magistrat der Stadt Offenbach Ordnungsamt III/32
- 48 Magistrat der Stadt Offenbach Stadtschulamt III/40



## ÖFFENTLICHKEIT

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
Bürgerversammlung Bürger 1	22.08.2018	Ein Bürger regt an, in den Innenhöfen neben Treppen auch Rampen herzustellen um eine barrierefreie Durchwegung zu gewährleisten. So können z.B. die Kinderspielplätze auch barrierefrei erreicht werden.	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Eine stufenfreie Durchwegung wird im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt. Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 25 „Durchführungsvertrag“ ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			x
Bürgerversammlung Bürger 2	22.08.2018	Ein Bürger regt an, den Anschluss an eine öffentliche fußläufige Verbindung auch barrierefrei (gepflastert und mit Absenkung) zu planen. Es wird dringend angeraten, eine solche Querungshilfe an der Luisen- und der Ludwigstraße einzurichten, damit der Fußweg nicht jeweils vor parkenden Autos endet.	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Der barrierefreie Anschluss außerhalb des Planungsgebiets wird vom Vorhabenträger hergestellt. Der Vorhabenträger stellt im Bereich von Zufahrten zu dem Plangebiet Bordsteinabsenkungen für die Feuerwehr nach den entsprechenden technischen Vorgaben her. An der Ludwigstraße ist eine Querungshilfe nicht erforderlich, da im Bestand bereits ein Zebrastreifen vorhanden ist. An der Luisenstraße soll die Feuerwehrausfahrt als Vorstreckung in den Straßenraum gebaut werden. Dabei wird die Pflasterung des Gehweges um einen Meter in den Straßenraum vorgezogen. Auf einem Bereich von ca. 1,50 m wird der Bordstein dann rollstuhlgerecht auf 1 cm abgesenkt. Die Abstimmung der konkreten Ausführung erfolgt bei Erstellung der Ausführungsplanung direkt mit dem Amt 60.2 Verkehrsplanung.</p> <p>Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 25 „Durchführungsvertrag“ ergänzt.</b></p> <p><b>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</b></p>			x