

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650

**„WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ÖFFENTLICHEM
PARKHAUS UND KITA AN DER BERLINER STRAÙE 43-47“**

AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN
DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND
SONSTIGER STELLEN SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄÙ
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

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
2 Amprion GmbH	25.07.2018	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden alle betroffenen Versorgungsträger beteiligt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
5 Avacon Netz GmbH	28.07.2018	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purera GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Es wird um Beachtung gebeten, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 63065 Offenbach am Main, Berliner Straße 43-47, Gesamtanzahl Pläne: 0 Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden alle betroffenen Versorgungsträger beteiligt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
10.1 Deutsche Bahn AG DB Immobilien	17.08.2018	Auf Basis vorliegender 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 das geplante Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der umfangreichen/komplexen Planungen innerhalb des Geltungsbereiches, die auch Bahnanlagen betreffen, sind sowohl eigentumsrechtliche, wie auch baurechtliche Sachverhalte mit der Deutsche Bahn AG abzustimmen und vertraglich zu regeln. Rechte der Deutsche Bahn AG an fremden Grundstücken Auf den Flurstücken 887/9 (Berliner Straße) und 887/10 lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Tunnel- und S-Bahnrecht“ zugunsten der DB Netz AG. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutsche Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutsche Bahn AG erfolgen. Abstimmung bei Baumaßnahmen Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke/Im Einflussbereich von Bahnanlagen müssen mit der DB Station & Service AG und der DB Netz AG abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es	Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. 19 „Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG aufgrund der S-Bahn-Station „Marktplatz“ neu eingefügt. In die Begründung werden in Kapitel 9 „Erschließung“ „Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG aufgrund der S-Bahn-Station Marktplatz“ neu eingefügt. Die Begründung wird in Kapitel 27 „Durchführungsvertrag“ ergänzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		x	x

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

	<p>eben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB Station & Service AG und der DB Netz AG auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Eine endgültige Zustimmung zum Vorhaben kann erst nach Vorlage von detaillierten Plänen, die auch die der Art der Gründung, den Abstand zur Tunnelröhre etc. darstellen sowie eines Bodengutachtens gegeben werden. Die DB behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Einzureichen sind daher folgende prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Darstellung im DB-Lageplan (Bestellung s.u.) Senden an E-Mail: ISD-MITTE@deutschebahn.com Ansprechpartner: Herr Klaus Ewert, Tel.: (069) 265 - 23114, intern 955, Fax: (069) 265 - 23167, intern 955 2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze) 3. statische Berechnung (EBA geprüft) <p>Bahnanlagen</p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens zum S-Bahntunnel mit der Station „Offenbach Marktplatz“ sind Sicherheitsabstände zu Bauwerken (Abdichtung, Spritzbetonschicht, Grundwasserdüker o. ä. gelten als Teil des Bauwerkes) von mindestens 1,50 m in jede Richtung einzuhalten.</p> <p>Es dürfen weder seitliche Verschiebungen, Verdrehungen noch Beschädigungen an Abdichtungen und Fugenkonstruktionen des S-Bahnbauwerkes eintreten. Mögliche Setzungen bzw. Hebungen des S-Bahnbauwerkes durch die Baumaßnahme sind auszuschließen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Beweissicherungsverfahren</p> <p>Durch die Ausführung der vorgenannten Baumaßnahmen werden vorhandene Anlagen der DB Netz AG und der DB Station & Service AG tangiert. Zur Sicherung der Bahnanlagen muss ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Baudurchführungsvertrages. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Es ist zu prüfen ob die Integrität des S- Bahn- Tunnels gesichert ist. Zur Kontrolle der Auswirkung ist eine messtechnische Überwachung des Tunnels und der Station durchzuführen, um die Bewegungen in Längs-, Quer- und Vertikalrichtung zu erfassen. Das Messprogramm ist durch einen vom EBA zugelassenen Sachverständigen zu erstellen. Dazu gehört auch ein Alarm- und Handlungsplan für besondere Vorfälle.</p> <p>Die Kontrollmessungen sind in einem Bereich durchzuführen, der mindestens einen Block außerhalb des Baufeldes (in beide Richtungen) umfasst und bis 2 Jahre nach Fertigstellung fortzuführen ist bzw. bis keine Bewegungen mehr festzustellen sind. Die Bewegungen dürfen keinen Einfluss auf die Dichtigkeit bzw. Konstruktion des Bauwerks haben und sind auf einen Maximalwert von 2 cm (+/-) absolut begrenzt.</p> <p>Die Abstimmung und Freigabe erfolgt mit dem Bahnhofsmanagement der DB Station & Service AG als Betreiber der Station sowie mit der DB Netz AG</p>				
--	---	--	--	--	--

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

	<p>DB Netz AG I.NP-MI-D-FFM (IF), Auheimer Str. 20, 63450 Hanau DB Station & Service A GI.SV-MI-FFM (I), Im Hauptbahnhof, 60329 Frankfurt, Tel.: 06181 366-162 Frau Wirth, Tel.: 069 265-25540 Herr Bopp Als Sachverständigen wird empfohlen für: <u>Baugrund und Tunnelbau</u>: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Krajewski, Bruchwiesenweg 24, 64380 Roßdorf, der die nötige Erfahrung aus einem Parallelprojekt hat. <u>Kontrollmessungen</u> ein anerkanntes Vermessungsbüro, wie z. B. TPI Vermessungsgesellschaft, Otto-Hahn-Str. 46, 63303 Dreieich oder Vermessungsbüro Riemenschneider, Hauptstr. 149, Rodgau. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen. Zugang zur S-Bahn Station Marktplatz Im westlichen Baufeld soll der bestehende Zugang zur S-Bahn Station ins Erdgeschoss integriert und auf die Berliner Straße geführt werden. Für die Verbindung des Neubaus mit der S-Bahn-Station sind die vorgelegten Vorentwurfspläne nicht aussagefähig. Hier sind weitere Prüfungen und Festlegungen im Rahmen spätere Planungsphasen erforderlich. Die Abstimmung der Planung für den Bereich Anschluss an die Station - Treppenhaus von der Station bis ins Freie - ist in allen Planungsphasen mit dem Bahnstationsmanagement vorzunehmen. Der Anschluss des Bauvorhabens an die S-Bahn-Station muss beweglich sein um Setzungen aufzunehmen sowie dauerhaft wasserdicht sein. Es sind darüber hinaus Vorkehrungen zu treffen damit kein Oberflächenwasser über die in das neue Gebäude integrierte Treppe in die Station gelangt. Der Vorhabenträger</p> <ul style="list-style-type: none"> • erstellt vor Beginn der Maßnahme eine Beweissicherung (inkl. Fotodokumentation), • erstellt die Sicherheitsbeleuchtung des Treppenhauses bis ins Freie gem. dem Regelwerk der DB und schaltet diese auf die Überwachung der Station auf, • erstellt die Allgemeinbeleuchtung und betreibt diese, • stellt die Instandsetzungsfristen gem. Regelwerk der DB sicher, • führt die Reinigung, Instandhaltung des integrierten Treppenhauses durch und ist zuständig bis zur Leistungsgrenze: Abschluss zur Station (Rolltor o.a., inkl. Herstellung und Betrieb). <p>Die Anlagen der DB Station & Service AG wie Bahnsteige, Parkplätze, Fahrradständer, Fahrkartenautomaten, Beschallungs- und Beleuchtungsanlagen, Zugzielanzeiger, Zugänge und Zufahrten, behindertengerechte Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die künftige Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänge zu den Bahnsteigen und Serviceeinrichtungen für Reisende dürfen durch die geplante Maßnahme nicht behindert werden und müssen jederzeit gefahrlos gewährleistet sein.</p>	
--	---	--

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

		<p>Das Betriebs- und Brandschutzkonzept der Verkehrsstation darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Zugänglichkeit während der Bauarbeiten und die Abschließbarkeit nach Fertigstellung sind sicher zu stellen. Auch während der Bauarbeiten ist die Entfluchtung zu gewährleisten, ggf. sind mit dem Brandschutzkonzeptesteller Kompensationsmaßnahmen fest zu legen. Die im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Architekten getroffenen Festlegungen sind zu beachten. Dies sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Überbauung des Abganges ist grundsätzlich möglich. • Eine Veränderung des Treppenlaufs von einläufig zu zweiläufig ist möglich. Dabei ist die verfügbare Breite um 80 cm zu vergrößern. • Die benötigte Treppenbreite beträgt je mind. 1,60 pro nutzbarer Laufbreite. Eine Berechnung anhand der aktuellen Entfluchtung-Personenzahl ist erforderlich. • Bez. der brandschutztechnischen Anforderungen (Rettungs-, Fluchtwege u.a.) wird auf die einschlägigen Richtlinien der Bahn und LBO verwiesen. • Gem. Stationsdatenbank beläuft sich die Personenanzahl, die dort ggf. fluchten muss 33.804 Personen. • Die Treppe ist ein Rettungs- / Eingriffsweg für die Feuerwehr. • Eine direkte Anbindung des Fahrradparkhauses an die B-Ebene ist grundsätzlich möglich. <p><u>Noch zu erarbeitende Unterlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a) Genehmigungs- u. Ausführungspläne. b) Planung für den Bereich Anschluss an die Station c) Baugrundgutachten. d) Rechnerischer Nachweis der zu erwartenden Setzungen sowie der Mitnahmesetzungen. Abschätzung von Differenzverschiebungen zwischen S-Bahn und Neubau incl. gutachterlicher Beurteilung der Verträglichkeit der Verschiebungen. e) Rechnerische Ermittlung etwaiger Zusatzbelastungen des S-Bahn-Tunnels und gutachterliche Beurteilung deren Verträglichkeit. f) Aufstellen eines Messprogramms und eines Alarm- und Handlungsplans. <p><u>Vor Aufnahme von Bautätigkeiten sind die folgenden Punkte zu erfüllen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Aushändigung einer Bürgschaft mit einer Laufzeit von Baubeginn bis 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes (zu belegen durch eine behördliche Nutzungserlaubnis). Die Höhe ist im Laufe des weiteren Verfahrens (Baudurchführungsvertrag) festzulegen. • Vorlage der Null-Messung (x - y - z Richtung) erforderlich. • Monatliche Durchführung von Kontrollmessungen und Verteilung nach Bewertung durch den Sachverständigen. • Sofortige Benachrichtigung aller Beteiligten bei Anomalien und Umsetzung des Notfallplanes. • Führung der Bautagesberichte und Vorlage bei Anforderung. • Einhaltung aller einschlägigen DIN und Richtlinien. 			
--	--	--	--	--	--

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		Einräumung der Möglichkeit zur Erhebung weiterer Forderungen und Vorgaben bei Erfordernis.				
10.2 Deutsche Bahn AG DB Immobilien		<p><u>Allgemeine Auflagen und Hinweise</u> Änderung von Bahnanlagen / Beteiligungs- und Zustimmungserfordernis Eisenbahn-Bundesamt (EBA) Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Hat die Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage (Stand- und Brandsicherheit), so ist in jedem Fall die Genehmigung des EBA (§ 4 AEG) einzuholen (siehe auch EBA-Verfügung vom 17.09.2008, VMS-Nr. 256035). Die Beteiligung des EBA ist im weiteren Verfahren zu klären.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Auf telefonische Nachfrage hat das EBA mitgeteilt, dass nach Vorlage von entsprechenden Plänen, Unterlagen und Stellungnahmen (insbesondere Stadtplanung und Feuerwehr) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft wird, ob eine Plangenehmigung oder ein sog. "Entfall" erfolgen kann. Bis zur Entscheidung oder Zustimmung zur Planung entfaltet der Bebauungsplan für die Treppenanlage (Bahnanlage) keine Rechtswirkung.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme wird die Fläche der DB AG (Treppenanlage zur S-Bahn) in der Planzeichnung als „Fläche mit bedingter Zulässigkeit von baulichen Nutzungen“ festgesetzt. In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. 14 „Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)“ neu eingefügt. In die Begründung wird ein Kapitel 22.14 „Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen“ neu eingefügt. Die Begründung wird in Kapitel 27 „Durchführungsvertrag“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	x	x	x
10.3 Deutsche Bahn AG DB Immobilien		<p>Baudurchführungsvereinbarung Vor Beginn von Bauarbeiten mit der DB Netz AG eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG und der DB Station & Service AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. DB Netz AG I.NFR-MI, Pfarrer-Perabo-Platz 2-5 60326 Frankfurt, Tel.: 069 265-19851 Frau Preuß-Hagenmüller</p> <p>Beachtung Druckbereich von Eisenbahnverkehrslasten Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

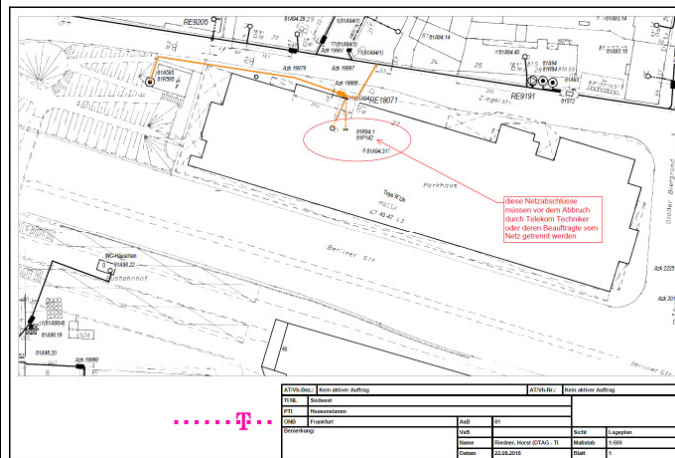
P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung

		<p>Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig -ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an DB Immobilien zu richten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.</p> <p>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>			
10.4 Deutsche Bahn AG DB Immobilien		<p>Immissionen 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Aufgrund der unterirdischen Führung der S-Bahn erfolgt auf das Plangebiet kein Lärmeintrag.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
10.5 Deutsche Bahn AG DB Immobilien		<p>Kosten Alle durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen entstehenden Kosten und Aufwendungen der Deutschen Bahn AG und der Genehmigungsbehörde gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
10.6 Deutsche Bahn AG DB Immobilien		<p>Haftungspflicht des Planungsträgers Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr verschuldensunabhängig für alle Schäden am Tunnelbauwerk / S-Bahn-Station sowie aller betrieblichen Ausfälle und damit verbundene Aufwendung jedwe-</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben und in die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der „Vorhabenträger“ und nicht der „Planungsträger“ haftet.</p>	x	x

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

		<p>der Art. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf DB-Gelände ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p>	<p>Siehe hierzu auch Abwägungsvorschlag Nr. 10.1.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. I 9 „Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG aufgrund der S-Bahn-Station „Marktplatz“ neu eingefügt. In die Begründung werden in Kapitel 9 „Erschließung“ „Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG aufgrund der S-Bahn-Station Marktplatz“ neu eingefügt. Die Begründung wird in Kapitel 27 „Durchführungsvertrag“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	
<p>14 Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>22.08.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1TKG - 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:</p> <p>Das Anschreiben der Planverfasser haben die Einwender am 17.07.2018 erhalten. Vom Bebauungsplan ist die Telekom betroffen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (s.u.) Diese müssen ggf. umgelegt oder geschützt werden.</p> <p>Für die Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen stehen wir dem Bauherrn/ Planungsbüro gerne zur Verfügung.</p> <p>Die Telekom bittet, den Bauherrn zu informieren, dass vor dem Abriss die vorhandenen Netzanschlusseinrichtungen durch Telekom Techniker oder eine von der Telekom beauftragte Montagefirma abgeschaltet und vom Netz getrennt werden müssen. Das auch unbeabsichtigte Abtrennen der Netzeinrichtungen durch Dritte ist genau genommen eine Straftat.</p> <p>Der Grundstückseigentümer oder Bauherr kann den Rückbauauftrag formlos, entweder per Mail an unseren zentralen Postfachingang t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de oder per Post an die u. a. Anschrift Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, PTI34 Fertigungssteuerung FS Jahnstr. 54- 64, 63150 Heusenstamm senden.</p> <p>Eine Vorlaufzeit von 12 Wochen macht es für alle Beteiligten einfacher.</p> <p>Der Rückbauauftrag kann auch erfolgen, sobald das Gebäude ungenutzt/ unbewohnt ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	

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



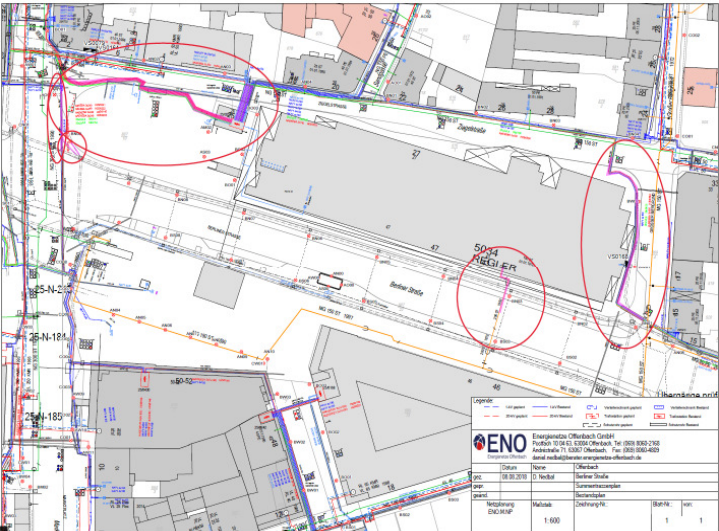
15.1 Deutscher Wetterdienst	16.08.2018	Die Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch die Fachbereiche des Einwenders geprüft. Der DWD hat keine Einwände gegen die Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
15.2 Deutscher Wetterdienst		Der Einwender weist darauf hin, dass aus seiner Sicht die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.	Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Die Aspekte des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden berücksichtigt. Erheblich ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima werden durch das Vorhaben nicht entstehen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Klimagutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe (Oktober 2018) erstellt. Der Gutachter hat festgestellt, dass entsprechend den klimatischen Berechnungen für heiße Sommertage festzuhalten ist, dass in dem städtisch geprägten Gebiet bereits eine intensive Wärmebelastung vorliegt, die durch die baulichen Änderungen, insbesondere durch räumlich modifizierte und höhere Gebäude, keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Bewertungsindizes in der Umgebung erwarten lassen. Der Gutachter führt aus, dass in den Tagstunden die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen gemildert werden kann, wie beispielsweise unter Arkaden oder großkronigen Bäumen. Die gefühlte Hitzebelastung kann entsprechend den Vorschlägen des Gutachters durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten vor-	x	x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

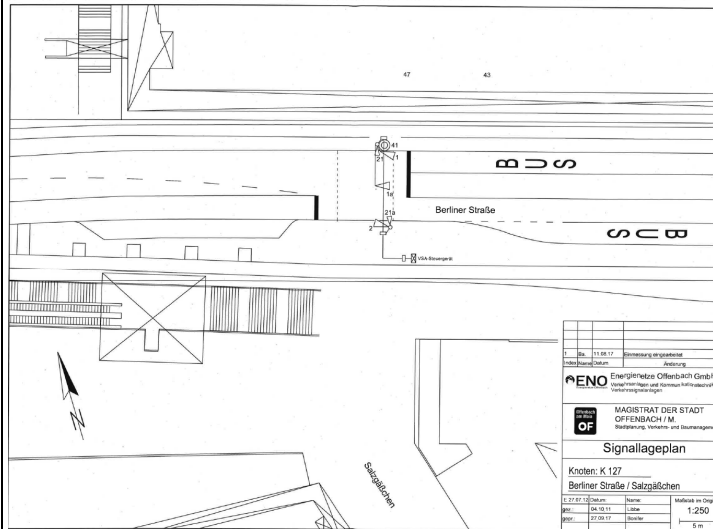
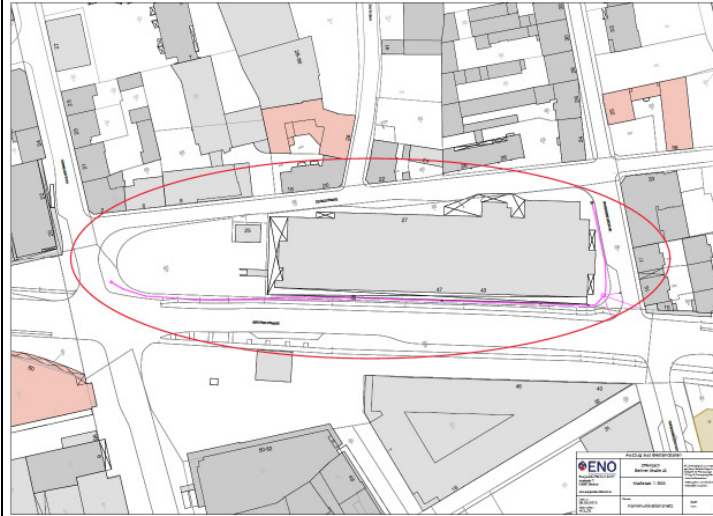
			<p>handenen Straßenbäume mit entsprechender Pflege und Wasserversorgung reduziert werden. Durch die ebenfalls festgesetzte mindestens 80 %ige Dachbegrünung sind ebenfalls positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Regelungen zu Fassadengestaltungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Als weitere positive Maßnahme zum Klimaschutz ist die fußläufige Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr zu nennen, so dass der Autoverkehr reduziert werden kann.</p> <p>Außerdem wird der Vorhabenträger entsprechend der „Städtebaulichen Leitlinien in Offenbach“ für die Bebauung ein Energiekonzept unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie und der Nutzung erneuerbarer Energien erarbeiten.</p> <p>Geprüft wird derzeit eine Versorgung unter anderem mittels Fernwärme. Die Gebäude werden die Anforderungen der EnEV und das EEWärmeG einhalten, wobei in Bereichen des Wohnungsbaus der KfW 55 Standard angestrebt wird.</p> <p>Entsprechende Regelungen zum Energiekonzept werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 18 „Klimaschutz“, Kapitel 29 „Verzeichnis der Planungen und Gutachten“ und im Umweltbericht (Kap. 33.2 „Umweltschutzziele“, Kap. 34.6 „Schutzgut Klima“, Kap. 37 „Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ ergänzt</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
18.1 Eisenbahn Bundesamt	08.08.2018	Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3680 Abzw. Schlachthof – Hanau (ca. in Höhe von Bahn-km 59.01 bis ca. in Höhe von Bahn-Km 59,24). Der Einwender weist darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner/ Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Str. 10, 60327 Frankfurt am Main).	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG ist beteiligt worden. Siehe Abwägungsvorschläge Nr. 10.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
18.2 Eisenbahn Bundesamt	29.08.2018	<p>Der Einwender teilt vorsorglich mit, dass durch Bauleitpläne (Flächennutzungs- oder Bebauungspläne) keine Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes geändert werden dürfen. Bauleitpläne nach dem Baugesetzbuch ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein planungsrechtliches Zulassungsverfahren nach § 18 allgemeines Eisenbahngesetz.</p> <p>Der Einwender ergänzt seine Stellungnahme vom 08.08.2018 durch die nachfolgenden zwei Absätze:</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Auf telefonische Nachfrage hat das EBA mitgeteilt, dass nach Vorlage von entsprechenden Plänen, Unterlagen und Stellungnahmen (insbesondere Stadtplanung und Feuerwehr) geprüft wird, ob eine Plangenehmigung oder ein sog. "Entfall" erfolgen kann.</p>	x	x	x

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

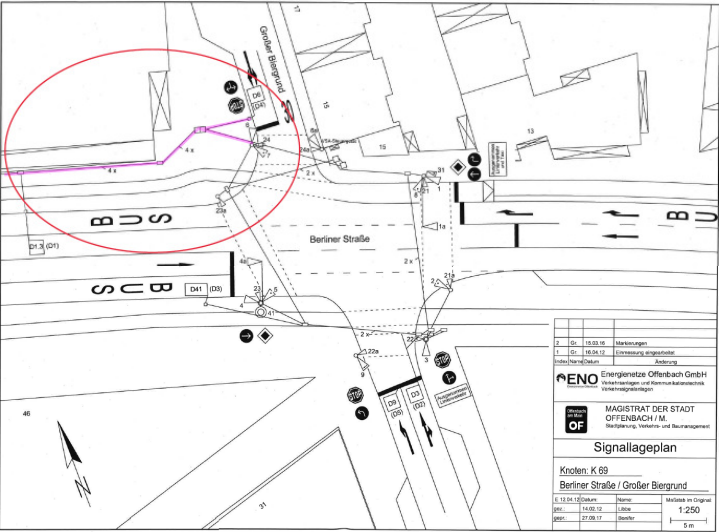
		<p>Das Überplanen von Anlagen des Eisenbahnbetriebs ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, da das Fachplanungsrecht der Bahn Vorrang genießt.</p> <p>Für die Änderung der Treppenanlage (insbesondere aus Gründen des Brandschutzes) ist ein planungsrechtliches Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz erforderlich.</p>	<p>Bis zur Entscheidung oder Zustimmung zur Planung entfaltet der Bebauungsplan für die Treppenanlage (Bahnanlage) keine Rechtswirkung.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme wird die Fläche der DB AG (Treppenanlage) in der Planzeichnung als „Fläche mit bedingter Zulässigkeit von baulichen Nutzungen“ festgesetzt.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. 14 „Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)“ neu eingefügt.</p> <p>In die Begründung wird ein Kapitel 22.14 „Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen“ neu eingefügt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
<p>20.1 Energienetze Offenbach</p>	<p>10.08.2018</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im pink markierten Bereich (siehe beiliegende Bestandspläne) Medien des Einwenders befinden.</p>  <p>Der Einwender weist darauf hin, dass es vorgesehen ist im Zuge der Baumaßnahme die Station 25/0259 am jetzigen Standort abzubauen und in das Gebäude zu integrieren. In diesem Bereich werden die Stromversorgungsleitungen der EVO umverlegt. Wie am 08.08.2018 telefonisch mit der Stadtverwaltung Offenbach besprochen, wird im Straßenbereich lediglich die Schwarzdecke nach Abschluss der Arbeiten erneuert. Sollten hier dennoch Tiefbauarbeiten erfolgen, ist der Einwender davon in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Mit der ENO wurde bereits vereinbart, dass im Zuge der Baumaßnahme die Trafostation am jetzigen Standort abgebaut und in das Gebäude in den Keller integriert wird. In diesem Bereich werden die Stromversorgungsleitungen der EVO umverlegt.</p> <p>Die Trafostation ist im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits enthalten.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

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

Sollten wider Erwarten bei den Tiefbauarbeiten Kabel oder Rohrmedien zum Vorschein kommen, ist der Einwender umgehend zu informieren und die Arbeiten an entsprechender Stelle sofort einzustellen.



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

					
<p>20.2 Energienetze Offenbach</p>		<p>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 0800/8060-3030 zu melden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
<p>22 Fraport AG</p>	<p>13.08.2018</p>	<p>Es wird wie folgt Stellung genommen: Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit 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 Hindernisinformationsbereichs (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</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p><u>Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs</u> Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 FluLärmG gestellt.</p> <p><u>Siedlungsbeschränkungsgebiet gemäß RegFNP</u> Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig. Diese Bestimmung schränkt die betroffenen Städte bezüglich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauflächen zum Teil erheblich ein. Daher werden im regionalen Flächennutzungsplan Ausnah-</p>	<p>x</p>	<p>x</p>

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		<p>umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p>	<p>men von diesen Vorgaben für Vorhaben innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs definiert. Diese Ausnahmeregelung trifft auf den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu und kann hier angewendet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs, ist Bestandteil des örtlichen Siedlungsgefüges und umfasst eine bereits gewerblich genutzte Fläche. Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und leistet im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs von un- bebauter Landschaft.</p> <p>Der Hinweis Nr. 5 „Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main“ der textlichen Festsetzungen wird ergänzt. Die Begründung wird in Kapitel 5 „Planungsrechtliche Situation, Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
23 PLEdoc GmbH	20.07.2018	<p>Maßgeblich für die Auskunft des Einwenders ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit dem Einwender. <u>Vom Einwender verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (<i>hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnimmt der Einwender den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

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

Der Einwender weist darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von vom Einwender verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Der Einwender bittet um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.



26 hessenArchäologie

13.08.2018

Die vorliegende Planung wird vom Einwender, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Bereich des Plangebiets und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns)
 Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
 Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.
 Art und Umfang der Untersuchung sollten zeitnah mit dem Denkmalfachamt abgestimmt werden, da von Ergebnis des Gutachtens abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.
 Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>,

Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.
 Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.
 Im Vorfeld des Abrisses wird ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG durchgeführt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der notwendigen Untersuchungen in Abstimmung mit hessenArchäologie.
 Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
Der Hinweis Nr. 2 „Denkmalschutz“ der textlichen Festsetzungen wird ergänzt.
Die Begründung wird in den Kapiteln 12 „Denkmalschutz“ und im Umweltbericht (Kap. 33.2 „Umweltschutzziele“, Kap. 34.6 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ und Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ ergänzt.
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

x x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		<p>findet sich ein Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach zur Kenntnis. 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>			
31 Hochtaunuskreis – Fachbereich ländlicher Raum	01.08.2018	<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>1. Planungsanlass und Ziel Planungsanlass und Ziel ist der Abriss des bestehenden Geschäfts- und Parkhauses in der Berliner Straße im Innenstadtbereich der Stadt Offenbach am Main und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit öffentlichem Parkhaus und Kita an gleicher Stelle. Dies auch vor dem Hintergrund dringend benötigten Wohnraum auf dem freiwerdenden Areal zu integrieren. Da kein Bebauungsplan für den Bereich existiert, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Bereich derzeit nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan wird gem. § 12 (3) BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken Der Geltungsbereich ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem RegFNP 2010, als Gemischte Baufläche, Bestand dargestellt und der Bebauungsplan somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt</p> <p>3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken Durch den Abriss und die Neubebauung in direkter Innenstadtlage wird insbesondere dem Ziel des § 1 (5) BauGB entsprochen, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen und somit auch einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß den Vorgaben des § 1a (2) BauGB geleistet. Dies wird nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ausdrücklich begrüßt. Weiterhin ist dem Umweltbericht zu entnehmen, dass im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB nach der verbal argumentativen Beschreibung kein Ausgleich notwendig ist und somit zusätzlich keine mögliche landwirtschaftliche Fläche hierfür in Anspruch genommen wrd.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
32 Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main	01.08.2018	<p>Die aktuellen Planungen betreffen den innerstädtischen Bereich in Offenbach. Hier soll ein Gebäude neu errichtet werden, welches Flächen für die Einrichtung einer Kita, eines Parkhauses, für Einzelhandel sowie Büronutzung und auch vorrangig Wohnraum vorsehen wird.</p>	Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.	In der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist der Versorgungskern sowie der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Offenbach am Main dargestellt.	x

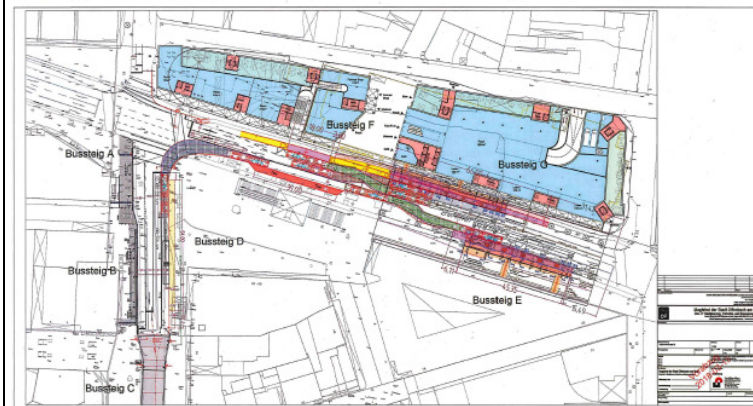
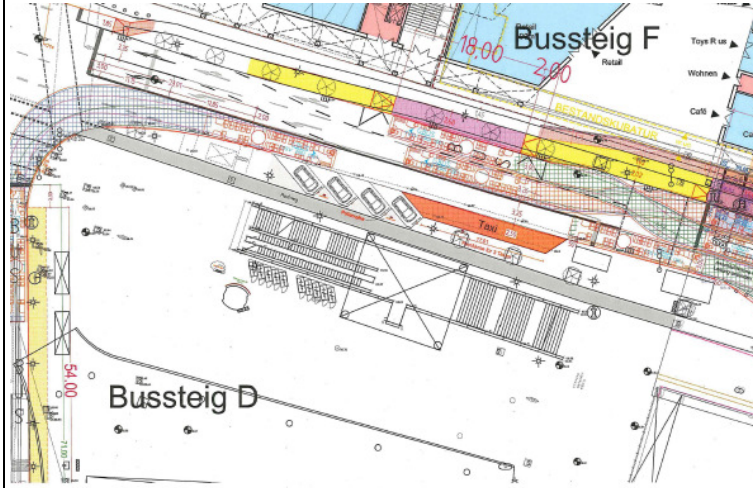
Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		<p>Wie im Bebauungsplan und Masterplan dargestellt, hat der Komplex in seiner derzeitigen Gestaltungsqualität eine abwertende Wirkung auf die Umgebung. Die IHK begrüßt sehr, dass mit dem Vorhaben hier an einem gestalterisch wichtigen Punkt eine Aufwertung erfolgen kann. Dies kann ein wichtiger Impuls zur Aufwertung der Offenbacher Innenstadt sein. Die Errichtung eines Parkhauses an dieser zentralen Stelle sehen wir positiv. Ein Großteil der Besucher der Innenstadt, insbesondere kaufkräftiger Gruppen aus dem Kreis Offenbach, kommt nach wie vor mit dem PKW zum Einkaufen. Hier qualitativ hochwertigen Parkraum auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, ist ein wichtiger Faktor zur Sicherung einer attraktiven und vielfältigen Innenstadt.</p> <p>Ein wesentlicher Aspekt zur nachhaltigen Sicherung des Offenbacher Stadtkerns ist zudem die räumliche Konzentration des Einzelhandels. Der Masterplan fordert aus diesem Grund die Konzentration auf den engeren Innenstadtbereich im Umfeld der Frankfurter Straße. Die geplanten Einzelhandelsflächen - insbesondere im ersten Obergeschoss - sprechen dieser Zielsetzung aus unserer Sicht entgegen. Alternative gewerbliche Nutzungen wären hier sinnvoller.</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Offenbach am Main.</p> <p>Die Neubebauung des Toys“R“us-Areals ist eine beschlossene Schlüsselmaßnahme des Masterplans. Der Masterplan sieht u.a. im Plangebiet eine Erhöhung des Wohnanteils, der Kaufkraft und Steigerung der Aufenthaltsqualität vor, um das Gesamtbild und das Image der Stadt zu verbessern. Diese Ziele setzt der Bebauungsplan um. Der Masterplan fordert zwar eine Konzentration des Einzelhandels im Karree Offenbach im City-Kern, der Masterplan umfasst den Bereich „Einkaufen + (Er)leben“ jedoch etwas größer entsprechend Abb. 6 der Begründung. Gleichzeitig wird als Leitziel im Masterplan formuliert, die Umnutzungsoption z.B. für das ToysRus-Areal als Chance zu betrachten.</p> <p>Aus diesen Gründen hat sich die Stadtverordnetenversammlung mit dem Aufstellungsbeschluss bewusst für die geplanten Nutzungen an diesem Standort, speziell auch für den Einzelhandel entschieden. So ist ein Ziel des Aufstellungsbeschlusses die „Steuerung des Nutzungsmixes (u.a. des Einzelhandels)“.</p> <p>Für den Einzelhandel ist ein Einzelhandelsgutachten für die Warengruppen Lebensmittel (GMA 12.03.2018) sowie Schuhe, Textilien und Drogerie (GMA 04.10.2018) erstellt worden, in dem nachgewiesen wird, dass im Plangebiet und den umgebenden Bereichen ein Bedarf vorhanden ist, der durch den Einzelhandel abgedeckt wird.</p> <p>Derzeit sind im fußläufigen Naheinzugsgebiet des Vorhabens vielfältige Angebote in den Warengruppen Schuhe, Textilien und Drogerie ansässig. Die Angebote werden durch das Vorhaben komplettiert, aber keinesfalls dominiert, so dass im Einzelfall bei Drogeriewaren und Textilien kaum empirisch messbare Auswirkungen auftreten. Durch die Kombination der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments mit Drogerieangeboten kann sich die Nahversorgungssituation für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Umkreis deutlich verbessern. Auch zur Versorgung der Wohnungen an der Berliner Straße 43 – 47 leisten die Vorhaben einen erheblichen Beitrag. Insofern kann sich die Nahversorgungssituation im Zentralen Versorgungsbereich nach Ansiedlung nur verbessern.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 6 „Masterplan der Stadtentwicklung“ und Kapitel 13 „Einzelhandel“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
75.1 Nahverkehr Offenbach GmbH (NIO)	13.08.2018	<p>Der Einwender erläutert nachfolgend seine Position und geht dabei auf die Aussagen in der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650 auf den Seiten 19 und 20 ein.</p> <p>Grundsätzlich erklärt der Einwender, dass Berliner Straße und Marktplatz zusammen die zentralen Umsteigehaltstellen des NIO bilden (siehe Begründung Seite 20), hier verkehren</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Durch die Planung ergeben sich keine Einschränkungen für den Busbetrieb.</p>	x		x

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

nahezu alle Stadtbuslinien plus einige Regionalbuslinien. Deshalb ist es unerlässlich bei jeder Baumaßnahme zu berücksichtigen, dass der Busbetrieb unbedingt aufrechterhalten werden muss. Darüber hinaus, geht der Einwender davon aus, dass die Festlegungen, die im Nahverkehrsteil B von Schußler Plan festgelegt sind (siehe Anlage) weiter Bestand haben. Hierbei ist insbesondere wichtig, dass die Platzsituation für Fahrradfahrer, Fußgänger und ein- bzw. aussteigende Busnutzer eine gefahrlose Nutzung für alle ermöglicht. Die Schaffung potentieller Gefahrensituationen durch räumliche Gegebenheiten ist hierauf jeden Fall zu vermeiden.



Im Vergleich zum Vorentwurf wird das 14-geschossige Hochhaus von der Berliner Straße zurückgesetzt. Durch die Planung ist ein ausreichender Platz für Fahrradfahrer, Fußgänger und ein- bzw. aussteigende Busnutzer vorhanden.

In der Planzeichnung wird die Baulinie des Hochhauses nach Norden verschoben.

Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ geändert.

Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

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

75.2 Nahverkehr Offenbach GmbH (NIO)	<p>Ein weiterer gravierender Punkt für den Einwender ist, dass auf Grund des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses an der Berliner Straße 43-47 die eMobil Station am Marktplatz ihren Standort räumen soll und ein neuer Standort direkt im Anschluss zur Nutzung zur Verfügung stehen muss, um hier auch die Nutzung des Gesamtsystems sicherzustellen.</p> <p>Der Einwender bedauert, dass er im Vorfeld nicht so in die Überlegungen für das Bauvorhaben von Stadt und Bauträger einbezogen wurde, dass er die Anforderungen des Nahverkehrs integrieren konnte.</p> <p>Bereits beim Bau der Station (Inbetriebnahme 2011) wurde großer Wert auf die Sichtbarkeit des Angebotes gelegt. In Abstimmung mit der Stadtgestaltung wurde alles dafür getan, dass die Station für den Interessenten gut sichtbar und nutzbar ist. Alle neuen Stationen (inzwischen fünf weitere) wurden ebenfalls nach diesem Prinzip geplant und umgesetzt. Deshalb ist es völlig klar, dass auch die „Mutter-Station“ am Marktplatz einen gut sichtbaren Standort in unmittelbarer Nähe von S-Bahn und Hauptumsteigepunkt für den Busverkehr am Marktplatz zwingend benötigt. Dies ist auch für den Partner der NiO, den Rhein Main Verkehrsverbund, eine Voraussetzung zur Fortführung des Angebotes (siehe Brief an den Oberbürgermeister 2015). Darüber hinaus ist es im aktuellen Mobilitätsplan zum Nahverkehr als multimodales Angebot verankert. Deshalb schließt sich eine Integration in den Neubau grundsätzlich aus. Zumal bei Trennung von Pedelecs und eAutos, wie vom Bauherrn vorgesehen, eine doppelte Infrastruktur (Informations- und Buchungsstellen) benötigt würde, was zu erheblichem Mehraufwand für die Adaptierung des Hintergrundsystems führen würde. Die Stele muss in unmittelbarer Nähe zu Pedelecs und eAutos stehen, da sie jeweils die Box bzw. das Auto öffnet und nur so ein Missbrauch der Fahrzeuge durch Unbefugte sichergestellt werden kann.</p> <p>Inzwischen wurden von NIO verfügbare Flächen rund um den Marktplatz daraufhin geprüft, ob aus Sicht des NIO dort die eMobil Station aufgebaut werden könnte. Wie in Ihrer Begründung auf Seite 19 aufgezeigt, sieht NIO mehrere Varianten vor, wenn NIO den bisherigen Platz freigeben muss. Die Rückmeldung vom Referat Verkehrsplanung vom 23.7.2018 bezieht NIO hier in unsere Betrachtungen mit ein.</p> <p>Variante 1: Zwei Taxiplätze an der Berliner Straße werden für vier Schrägparker (um möglichst wenige Taxiplätze, 2, auflassen zu müssen) eMobil mit insgesamt 2 Ladesäulen bzw. 4 Ladeplätzen bereitgestellt.</p> <p>Die Erweiterung auf vier eCarsharing-Autos ist aufgrund der zentralen Stelle sowie der für die zukünftig geplante Freigabe zum Laden für Private dringend notwendig. Die Pedelecboxen werden auf der Rückseite des S-Bahnaufgangs (Seite zum CityCenter) platziert, ebenso die Informations-/ Buchungsstele. Es wird eine Pedelecbox weniger als bisher aufgestellt um den Platzbedarf möglichst gering zu halten und die Laufbeziehungen zwischen Berliner Straße und Salzgässchen nicht unnötig zu beeinträchtigen. Es soll dabei soweit als möglich sichergestellt werden, dass die Anzahl der bereits bestehenden Fahrradbügel nicht reduziert wird. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob die überdachte Fahrradabstellanlage an der Berliner Straße im Sinne der sonst verbauten Fahrradbügel angepasst werden kann.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Der Vorhabenträger wird seiner im Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens formulierten Verpflichtung nachkommen und einen finanziellen Beitrag für die Umsetzung der eMobil-Station zahlen.</p> <p>Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen getroffen.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 9 „Erschließung, Elektromobilitäts-Station“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	x
--------------------------------------	--	--	---

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

		<p>Diese Variante wurde bereits den Dezernenten Herrn Weiß, Freier und Schneider vorgestellt.</p> <p>Variante 2: (Vorschlag Amt 60) Es entstehen zwei Stationen, um das Angebot optimal darzustellen.</p> <p>Zwei Taxiplätze an der Berliner Straße werden für zwei Schrägparker (wenn möglich Längsparker) eMobil bereitgestellt. Zwei Pedelecboxen werden auf der Rückseite des S-Bahnaufgangs (Seite zum CityCenter) platziert, ebenso die Informations-/ Buchungsstele. Zusätzlich entsteht ein weiterer Standort in der Größe der weiteren Stationen (1 Pedelecbox und 2 eAutos) neben dem Rathaus (vor dem ehemaligen Schildergeschäft) in unmittelbarer Nähe der S-Bahn.</p> <p>Für diese Variante werden zwar zwei Säulen benötigt, dies hat aber den Vorteil, dass der Bezug zum Bus sowie auch zur S-Bahn erkennbar bleibt und die Stadtverwaltung durch die zusätzliche Station am Rathaus attraktiv angebunden wird. Auch wenn aus Sicht des Referates Verkehrsplanung der zusätzliche Platzbedarf - für eine zweite Station - bemängelt wird, sehen wir hier eine sinnvolle Ergänzung des Stationsnetzes und die Möglichkeit für die Stadt vom positiven Image des Systems mit einem Standort direkt vorm Rathaus zu profitieren.</p> <p>Diese Variante wurde bereits mit dem Mobilitätsdezernenten Herrn Schneider besprochen und wird auch von ihm befürwortet.</p> <p>Für alle Varianten soll es für die entfallenden Taxi-Stellplätze Ausgleichsflächen auf dem Längsparkstreifen gegenüber C&A in Richtung Kaiserlei geben, dies wurde bereits am 6. März 2018 mit den Dezernenten Herrn Freier, Herrn Weiß und Herrn Schneider abgestimmt. Vorteil für die Taxiinnung wäre hier, dass sie Halteplätze in beide Fahrrichtungen zur Verfügung hat. Herr Weiß sagte zu, die dafür notwendigen Gespräche zu führen.</p> <p>Bei allen oben dargestellten Varianten geht NIO davon aus, dass die Station so lang, wie irgend möglich an dem jetzigen Standort bleibt und der entstehende Mehraufwand für Umzug vom Vorhabenträger getragen wird.</p> <p>NIO bittet zu beachten, dass für den Umzug der Station ein Vorlauf von 6 Monaten benötigt wird.</p>			
79.1 Polizeipräsidium Südostthesen	31.07.2017	<p>Der Einwander empfiehlt die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Entwicklung des Plangebiets.</p> <p>Hierunter fallen beispielsweise baulich-technische Maßnahmen, eine übersichtliche Anordnung von Gebäuden, Wegen und Einrichtungen sowie die Förderung der sozialen Kontrolle.</p> <p>In Bezug auf die geplante Freifläche empfiehlt sich eine klare Abgrenzung öffentlicher Bereiche von Privatflächen. Dies kann beispielsweise durch unterschiedliche Bodenbeläge oder überblickbare Einfriedungen erreicht werden. Einrichtungen, wie etwa Bänke o.a. sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. Der Pflege und Sauberkeit sollte besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden (auch ausreichende Anzahl Müllbehälter). Hin-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		sichtlich möglicher Bepflanzungen sowie der Wegeführung empfiehlt es sich, auf eine übersichtliche Anlage Wert zu legen. Es empfiehlt sich weiterhin auf eine ausreichende Beleuchtung zu achten.			
79.2 Polizeipräsidium Südosthesen		Auch bezüglich geplanter Arkaden, Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (Tiefgarage/Parkhaus) sowie ÖPNV-Haltestellen sollte auf eine gute Einsehbarkeit und ausreichende Beleuchtung geachtet werden. Es empfiehlt sich, nach Möglichkeit auf Nischen, die als Versteckmöglichkeiten dienen können, zu verzichten und die Orientierung durch Hinweisschilder und Markierungen zu erleichtern. Durchbrochene Fassadenelemente bei Parkhäusern bieten Tageslichteinfall und dienen der Einsehbarkeit. Neben weiteren Punkten empfiehlt es sich, vandalismusresistente Materialien und Notrufeinrichtungen einzuplanen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollten über geeignete An-/ bzw. Einschussmöglichkeiten verfügen.	Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Regelungen zu einer ausreichenden Beleuchtung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Begründung wird in Kapitel 27 „Durchführungsvertrag“ ergänzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		x
79.3 Polizeipräsidium Südosthesen		Zur Vermeidung von Einbruchdelikten wird die Ausstattung der Gebäude in bestimmten Bereichen mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen gem. DIN EN 1627 - 1630 (i.d.R. ab der Widerstandsklasse RC 2) und ggf. elektronischer Sicherungstechnik empfohlen. Die Berücksichtigung weiterer Aspekte bei der Gebäudegestaltung kann dazu beitragen Kriminalitätsrisiken zu verringern. Für entsprechende Auskünfte/Beratungen steht das Polizeipräsidium zur Verfügung. Der Einwander bittet um Weitergabe der beigefügten Unterlagen an künftige Vorhabenträger / Bauherren. Anlagen: Informationsblatt für Wohnbaugesellschaften Faltblatt „Städtebauliche Kriminalprävention“ Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Belange der Kriminalprävention. Brandschutzrechtliche, bauaufsichtliche und ähnliche Bestimmungen/Vorschriften wurden nicht berücksichtigt und sind mit den hierfür zuständigen Dienststellen abzustimmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
80.1 Regierungspräsidium Darmstadt	16.08.2018	Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird wie folgt Stellung genommen: Der Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand bzw. als gemischte Baufläche, Bestand ausgewiesen. Der Vorhabenbereich liegt teilweise im Siedlungsbeschränkungsgebiet und vollumfänglich in der Tag-Schutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz. Die dortigen Regelungen zur Genehmigungsbedürftigkeit von Ausnahmen usw. sind zu beachten (ist in der Begründung bereits enthalten). Dies dürfte vor allem für die geplante Kita relevant sein. Hier darf ich auch an ein diesbezügliches grundsätzliches Gespräch in meinem Haus erinnern sowie an das zugehörige Protokoll.	Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 FluLärmG für die Kita gestellt. Die Begründung wird in Kapitel 5 „Planungsrechtliche Situation, Fluglärmschutz / Lärmschutzbereichsverordnung“ ergänzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

80.2 Regierungspräsidium Darmstadt		Zudem liegt er nach Beikarte 2 zum RPS/RegFNP 2010 im Versorgungskern bzw. im Zentralen Versorgungsbereich. Für den geplanten Einzelhandel wurde eine Verträglichkeitsprüfung mit vorgelegt. In einem Kerngebiet ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig (§ 11 Absatz 3 BauNVO i.V.m. § 7 Absatz 2 BauNVO).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
80.3 Regierungspräsidium Darmstadt		Die Ausführungen zur städtebaulichen Dichte sind aus meiner Sicht nachvollziehbar. Somit bestehen zum jetzigen Planungsstand insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
80.4 Regierungspräsidium Darmstadt		Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird wie folgt Stellung genommen: Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird mitgeteilt, 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 wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
80.5 Regierungspräsidium Darmstadt		Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wird wie folgt Stellung genommen: Grundwasserschutz/Wasserversorgung 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.	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. Ein Entwässerungsgutachten von Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, Oktober 2018 liegt vor. <u>Wasserversorgung</u> Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für das Bestandsgebäude im Plangebiet existiert ein Anschluss an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz. Der Anschluss befindet sich in der Ziegelstraße. Nach Angaben des ZWO ist die Trinkwasserversorgung durch die umliegenden Versorgungsleitungen und der Grundschatz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet. Darüber hinaus erforderliches Löschwasser muss in Abhängigkeit des Brandschutzkonzeptes objektbezogen zur Verfügung gestellt 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 (Dr. Hug Geoconsult GmbH, 29.11.2017).			x

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

			<p>Die Begründung wird in Kapitel 14 „Wasserwirtschaftliche Belange“ geändert und ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
80.6 Regierungspräsidium Darmstadt		<p>Bodenschutz Ost Verdachtsflächen: In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen folgende Eintragungen für das Planungsgebiet vor: Altis-Nummer: 413.000.010-003.153, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert), Altis-Nummer: 413.000.010-001.843, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Fläche nicht bewertet“, Altis-Nummer: 413.000.010-003.522, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert)“ sowie Altis-Nummer: 413.000.010-001.842, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert)“. Hierzu gibt es im Dezernat zurzeit keine laufenden Verfahren. 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 Bauleitplanung 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>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis Nr. 3 „Altlasten“ der textlichen Festsetzungen wird ergänzt. Die Begründung wird in den Kapiteln 15 „Altlasten“ und im Umweltbericht Kap. 34.4 „Schutzgut Boden“ ergänzt</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		x
80.7 Regierungspräsidium Darmstadt		<p>Vorsorgender Bodenschutz Frühzeitige Behördenbeteiligung, Scoping: Der Scopingtermin zum Bebauungsplan Nr. 650 „Wohn- und Geschäftshaus mit öffentlichem Parkhaus und Kita an der Berliner Straße 43-47 fand am 25. Oktober 2017 statt. Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Das Vorhaben gewährleistet als Projekt der Innenentwicklung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einen Beitrag zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme. In der Begründung wird unter 14 „Bodenschutz“ ausgeführt, dass eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich nicht erfolgt.</p> <p>Die Begründung wird im Umweltbericht Kap. 34.4 „Schutzgut Boden“ ergänzt</p>		x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		<p>In der Umweltprüfung ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen.</p> <p>Reguläre Behördenbeteiligung (Prüfung Umweltbericht): 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>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
80.8 Regierungspräsidium Darmstadt		<p>Oberflächengewässer Aus der Sicht des Dezernates 41.2 wird wie folgt Stellung genommen: Das Planungsgebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Main“. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für den Main erstellten Gefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit einer Überflutung des nahezu gesamten Planungsgebietes zu rechnen ist.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird eine IV Nachrichtliche Übernahme Nr. 2 „Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes“ neu eingefügt. In die Begründung wird ein Kapitel 25 „Nachrichtliche Übernahmen“ neu eingefügt. Die Begründung wird im Umweltbericht (Kap.33.3 „Schutzgebiete, Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz, Kap. 34.4 „Schutzgut Wasser“, Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“) ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	x	x
80.9 Regierungspräsidium Darmstadt		<p>Abwasser, Gewässergüte Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI-(6/2015) von Offenbach am Main für das Einzugsgebiet der Kläranlage Niederrad als Mischsystem berücksichtigt. 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. Weiterhin sollte geprüft werden, inwieweit der Niederschlagsabfluss aus dem Plangebiet durch weitere Maßnahmen (z.B. durch Dachbegrünung) verzögert werden kann. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser von der Person, bei</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Inzwischen liegt ein Entwässerungsgutachten (Bullermann Schneble, Darmstadt, Oktober 2018) vor. <u>Abwasserbeseitigung</u> Die angrenzenden Gebiete (Großer Biergrund, Schloßstraße, Ziegelstraße, Berliner Straße) werden im Mischwassersystem entwässert. Gemäß den Angaben des Eigenbetriebs der Stadt Offenbach am Main (ESO) muss die Einleitung in die Kanalisation im Großen Biergrund und der Schloßstraße, sowie gegebenenfalls in der Ziegelstraße erfolgen. An die Kanalanlage der Berliner Straße soll kein Anschluss</p>	x	x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		<p>der es anfällt, verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es ist zu überprüfen, inwieweit diese gesetzliche Vorgabe bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes umgesetzt werden kann. Gegen die Ausführungen im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 650 bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>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>erfolgen, die bestehenden Anschlüsse sind abzutrennen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist regelgerecht im Trennsystem zu planen und zu erstellen.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Das Areal wird durch eine Tiefgarage nahezu vollständig unterbaut und der Flurabstand des Grundwassers beträgt nur etwa 1 bis 2 Meter. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung des Niederschlagswassers scheidet aus diesen Gründen aus.</p> <p>Gemäß den Angaben des Eigenbetriebs der Stadt Offenbach am Main (ESO) darf das Regenwasser gedrosselt mit maximal 10 l/s*ha eingeleitet werden. Die anzusetzende Regenhäufigkeit für die Bemessung des Rückhaltevolumens ist mit 1-mal in 30 Jahren anzusetzen.</p> <p>Folgende Maßnahmen werden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgesehen: Dachbegrünung, wenn möglich Retentionsdach, Herstellung befestigter Flächen mit kleinteiligen Pflaster- oder Plattenbelägen, Regenwassernutzung z.B. für WC-Spülung oder zur Grünflächenbewässerung, Rückhaltung und Drosselung von Regenwasserabflüssen.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. 9.2 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“, eine III „Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG“ und eine IV „Nachrichtliche Übernahme“ Nr. 2 „Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes“ neu eingefügt. Die Begründung wird in Kapitel 14 „Wasserwirtschaftliche Belange“ geändert und ergänzt. In die Begründung wird ein Kap. 24 „Wasserrechtliche Satzung“ neu eingefügt. Die Begründung wird im Umweltbericht (Kap.33.3 „Schutzgebiete, Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz, Kap. 34.4 „Schutzgut Wasser“, Kap. 37 „Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“) ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
80.10 Regierungspräsidium Darmstadt		<p>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) Aus der Begründung zu o.g. Bebauungsplan, Kap. 17, S. 27 geht hervor, dass zurzeit eine schalltechnische Untersuchung erstellt wird. Erst nach Vorlage dieser Untersuchung kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärmschutz) eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Inzwischen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, Oktober 2018). Aufgabe der Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßen-, Parkierungs-, Andienungs- und Luftverkehr für die Verkehrsvariante 1 der Verkehrsplanerischen Bewertung von Freudl Verkehrsplanung, 17.10.2018. Außerdem werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung führt zu folgenden Ergebnissen:</p>	x	x	x

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

		<p>Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.</p>	<p><u>Gewerbe-/Anlagenlärm</u> Durch die vorhabenbedingte Andienung und den Parkierungsverkehr sind im Einwirkungsbereich des Plangebietes die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten. Lkw-Andienung ist nur im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) zulässig. Während der Be- und Entladearbeiten innerhalb des Gebäudes ist das Tor der Verladezone geschlossen zu halten (Schalldämm-Maß $R_w \geq 15$ dB).</p> <p><u>Verkehrslärm</u> Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen (Straßen-, Parkierungs- und Andienungsverkehr) der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Kerngebiete von tags 65 dB(A) an den geplanten Gebäuden entlang der Berliner Straße und der Schloßstraße um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten, entlang der Straße "Großer Biergrund" um bis zu ca. 6 dB(A). An den straßenabgewandten Fassaden, auf den innenliegenden Dachterrassen sowie entlang der Ziegelstraße ist der Tag-Orientierungswert eingehalten. Im Nachtzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Kerngebiete von nachts 55 dB(A) an den geplanten Gebäuden entlang der Berliner Straße und der Schloßstraße um bis zu ca. 11 dB(A) überschritten, entlang der Straße "Großer Biergrund" um bis zu ca. 10 dB(A). An den straßenabgewandten Fassaden, auf den innenliegenden Dachterrassen sowie entlang der Ziegelstraße ist der Nacht-Orientierungswert eingehalten. Die Verkehrslärmeinwirkungen nehmen tags und nachts zu höheren Geschosslagen hin ab. Zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riegelförmige Gebäude entlang der Berliner Straße. Hierdurch werden auf den straßenabgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche geschaffen, in denen Außenwohnbereiche angeordnet sind. - Außenwohnbereiche (Loggien) an Fassaden entlang der Berliner Straße werden als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_w \geq 15$ dB). - Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume werden da, wo möglich, vorzugsweise an straßenabgewandten Fassaden angeordnet. <p><u>Fluglärm</u> Im Plangebiet sind hinsichtlich der Fluglärmeinwirkungen die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 für Kerngebiete von tags/nachts 65/55 dB(A) eingehalten.</p> <p><u>Passiver Schallschutz</u> In der Untersuchung werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungsein-</p>	
--	--	---	--	--

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

			<p>richtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.</p> <p>Die Planzeichnung wird um Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ergänzt. Die textlichen Festsetzungen werden in Nr. 11 „Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes“ ergänzt. Die Begründung wird in Kapitel 17 „Immissionsschutz“ in Kapitel 22.11 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“, Kap. 29 „Verzeichnis der Planungen und Gutachten“ und im Umweltbericht (Kap. 33.2 „Umweltschutzziele, Kap. 34.2 „Schutzgut Mensch und Bevölkerung“, Kap. 37 „Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“) ergänzt</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
80.11 Regierungspräsidium Darmstadt		<p>Bergaufsicht Da sich seit meiner letzten Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
80.12 Regierungspräsidium Darmstadt		<p>Die Einwenderin beteiligt den Kampfmittelräumdienst 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 dem Planverfasser jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können an Herrn Schwetzler, 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 stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
89 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	24.07.2018	<p>Zu den im Baubereich befindlichen Wasserversorgungsanlagen ist als Anlage ein Plananschnitt beigelegt. Bei hinzukommenden Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen oder sonstigen Bauwerken sollten folgende Abstände eingehalten werden: Bei Parallelverlauf der hinzukommenden Anlage: 1,0 m Bei Kreuzung allgemein: 0,50 m Bei Engpässen sind die Abstände gem. DVGW-Arbeitsblatt W400 und der DIN19630 nicht zu unterschreiten. Es sind dann in Abstimmung mit dem ZWO ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Versorgungseinrichtung zu treffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

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

	<p>Sollte die genannte Lage der Leitungstrassen auf Grund fehlender Maßangaben in dem übergebenen Plan 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 Umlegungen vom Bauherrn zu übernehmen.</p> <p>Mindestens 5 Tage vor Beginn jeglicher Arbeiten im Bereich von ZWO – Versorgungsanlagen ist in <u>jedem</u> Fall der Meisterbereich Wassertransport des ZWO telef. 06106-6995-(0)-54 zu verständigen. Wenn nötig kann dann eine Einweisung vor Ort abgestimmt werden.</p> <p>Eigenmächtige Aufgrabungen im Nahbereich der Anlagen des ZWO sind wegen der Gefahr einer Beschädigung nicht gestattet.</p> <p>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. Für Fragen zu Hausanschlüssen wird gebeten, sich an das Kundencenter in Offenbach zu wenden, tel. 0800 6995001.</p>				
--	--	--	--	--	--

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 3 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 24 Handwerkskammer
- 25 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
- 27 Forstamt Langen
- 34 Kreishandwerkerschaft
- 38 Landessportbund Hessen e.V.
- 76 Netz Dienste RheinMain
- 81 Regionalverband Frankfurt RheinMain
- 82 Rhein-Main-Verkehrsverbund
- 86 Stadtwerke Offenbach
- 87 TenneT

Ohne Rücklauf:

- 1 Arbeitsamt Offenbach
- 6 Botanische Vereinigung
- 7 Bund für Umwelt und Naturschutz
- 8 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 9 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 12 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine

- 13 Deutsche Post real estate germany GmbH
- 19 Energieversorgung
- 21 Finanzamt Offenbach-Stadt
- 28 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 30 Hessisches Landeskriminalamt
- 35 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- 36 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- 37 Landesjagdverband Hessen E.V.
- 74 NABU Naturschutzbund Deutschland
- 77 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach
- 78 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 83 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V.
- 84 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
- 88 Vodafone D2 GmbH

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:

- 39 Magistrat der Stadt Heusenstamm
- 44 Magistrat der Stadt Frankfurt am Main

Ohne Rücklauf:

- 40 Magistrat der Stadt Maintal
- 41 Magistrat der Stadt Mühlheim
- 42 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg
- 43 Magistrat der Stadt Obertshausen

STÄDTISCHE ÄMTER

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

Städtische Ämter	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
				P	T	B
0.1 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde IV/60.2	21.08.2018	<p>Zu den offengelegten Unterlagen des vorhabenbezogenen B-Plans 650 werden aus Sicht des Bereichs 60.2 folgende Punkte für eine Berücksichtigung in den weiteren Planungen angemerkt:</p> <p>Auch aufgrund der Vergrößerung des Baugrundstücks und anderer Anpassungen des Grundstücksverlaufs kommt es zu Überschneidungen zwischen öffentlichem und privatem Raum. Dies betrifft insbesondere die Gehwege, Radfahrstreifen sowie die Unterkellerung. Von den beteiligten Stellen ergingen hierzu entsprechende Hinweise im Rahmen der internen Beteiligung, wie mit diesen Überschneidungen umgegangen werden sollte. Entsprechende Änderungen finden sich jedoch bislang in den vom Magistrat beschlossenen Unterlagen zur offengelegten Beteiligung dazu nicht.</p> <p>Grundsätzlich ist an dieser Stelle anzumerken, dass der Entfall öffentlicher Räume und öffentlichen Grüns kritisch zu bewerten ist. Im hochverdichteten Innenstadtbereich fehlt es ohnehin bereits jetzt an Flächen für diverse Nutzungen im öffentlichen Raum wie z.B. Fahrradabstellmöglichkeiten, Platz für E-Mobilität und anderem. Auch an klimatisch ausgleichendem Grün besteht grundsätzlich ein Mangel.</p> <p>Zu weiteren Punkten im Einzelnen:</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die von den beteiligten Stellen im Rahmen der internen Beteiligung gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt und haben zu umfangreichen Änderungen am Vorhaben- und Erschließungsplan und am Bebauungsplan geführt, so dass Konflikte so weit möglich minimiert werden können. Siehe hierzu Abwägungsvorschläge 0.2 bis 0.5. Hierzu haben Abstimmungen mit den zuständigen Fachämtern stattgefunden.</p> <p>Es ist richtig, dass es durch das Vorhaben zum Entfall öffentlicher Räume und öffentlichen Grüns kommt. Die politische Entscheidung für das Vorhaben beinhaltet jedoch auch die Aufgabe solcher bislang öffentlich genutzter Flächen und die Herstellung an anderer Stelle.</p> <p>Siehe nachfolgende Abwägungsvorschläge</p> <p>Zu Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans siehe nachfolgende Abwägungsvorschläge.</p>	x	x	x
0.2 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde IV/60.2		<p>Südseite:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Durch die Lage des Gebäudes und das weitere Heranrücken an die Berliner Straße im Vergleich zum Bestandsgebäude, ist es nicht möglich die notwendigen öffentlichen Gehwege wie üblich auf öffentlichem Grund unterzubringen. – Die Geh- und Radwege entlang der Berliner Straße an der südlichen Seite des Gebäudes müssen entsprechend auf dem Privatgrund öffentlich-rechtlich gesichert werden. Dies ist zwar so im Bebauungsplan enthalten, im Weiteren sind jedoch konkrete Ansprüche an die Qualität dieser Verkehrswege und deren Beschaffenheit zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere auch die Flächen unter den Arkaden, die als öffentlicher Gehweg öffentlich-rechtlich zu sichern sind. – Diese Wege (Gehweg und Arkadenweg) sind auf öffentlichem und privatem Grundstücksteil einheitlich, niveaugleich und behindertengerecht zu planen und 	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in Abstimmung mit den Fachämtern umfangreich geändert. Das Gebäude wurde sowohl an der Südseite, an der Westseite, als auch an der Nordwestecke geändert. Dadurch können ein regelkonformer Radweg und sicherer und komfortabler Fahrgast-Ein-Ausstiegsbereich der dortigen Bushaltestelle sowie ausreichend breite, regelkonforme und frei einsehbare Gehwege hergestellt werden. Die notwendigen Gehwege verlaufen zwar zum Teil unter den Arkaden, sie entsprechen jedoch den geltenden Richtlinien und die notwendigen Breiten und Qualitäten werden gewährleistet. Die Gestaltung der Gehwege und Platzflächen erfolgt nach dem Gestaltungshandbuch der Stadt.</p>	x		x

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

	<p>zu erstellen. Dies soll im Durchführungsvertrag näher geregelt werden. Da der öffentlichrechtlich gesicherte Gehweg auf Privatgrund den regulären Gehweg ersetzt, ist für diesen aus gestalterischen Gründen der Einheitlichkeit und Kontinuität auch der städtische Standard analog der Berliner Straße einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Bereich des vorkragenden Kopfbaus sieht die Planung eine konfliktrichtige, unzureichende Überlagerung von Radweg und Fahrgast-Ein-Ausstiegsbereich der dortigen Bushaltestelle vor. Für diese Engstelle ist eine funktionsgerechte Lösung zu finden. Die in der offengelegten Version vorgeschlagene Planung ist bislang zur Lösung des o.g. Konflikts nicht akzeptabel. <p>Auch eine bereits in Diskussion befindliche Variante mit Radwegführung in der Arkade führt zu erheblichen Problemen aufgrund der ungünstigen Sichtverhältnisse zwischen Radfahrern und querenden Fußgängern.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Straßenbaum im Bereich des Kopfbaus soll erhalten bleiben. Dies kann jedoch in der offengelegten Version voraussichtlich nicht gewährleistet werden. Durch den Vorhabenträger soll eine Prüfung erfolgen, nach der mit Zurückrücken des Kopfbaus der Baumerhalt möglich wird. <p>Westseite:</p> <ul style="list-style-type: none"> – An der Schloßstraße wird die heute dem Verkehr gewidmete Fläche durch die geplante Bebauung überlagert. – In der offengelegten Planung wird hier insbesondere der Bereich zum Fußgängerüberweg als problematisch gesehen. Durch die Arkaden ist die Sicht auf potenzielle Fußgänger für rechtsabbiegende, von der Berliner Straße kommende Autos behindert. Hierdurch kann es zu Konflikten zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmern (Auto, Rad, Fußgänger) kommen. Vorschläge zu einer gesicherten Neusortierung der Ampelphasen sind aufgrund der sehr hohen Auslastung des Knotenpunktes (in Spitzenzeiten deutlich über der Leistungsfähigkeitsgrenze) nicht möglich. Es wird vorgeschlagen, das Gebäude an dieser Stelle zurückzusetzen, um einen umlaufend mindestens 2,50 m breiten, frei einsehbaren Gehweg an der Schloßstraße Ecke Berliner Straße sicherzustellen. <p>Nordwestecke:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ebenfalls besteht in der offengelegten Planung im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke eine Engstelle in der Gehwegbreite. Der öffentliche Gehweg weist hier ebenfalls eine nicht vertretbare Breite auf und ist mit mindestens 2,50 m Breite vorzusehen. Hierzu wird bislang eine Arkadenlösung angeboten, die rechtlich zu sichern wäre. Eine solche Situation wird insbesondere aus Stadt- und straßenraumgestalterischen Gründen sowie aus Gründen der sozialen Sicherheit und Sauberkeit als sehr unbefriedigend, jedoch gerade noch akzeptabel beurteilt. – Durch das o.g. Rückversetzen des Gebäudes kann ein regelkonformer öffentlicher Gehweg ermöglicht werden. Die Breite der so entstehenden punktuellen Engstelle ist mit 2,30 m ebenfalls gerade noch akzeptabel. 	<p>Durch die Planung ergeben sich keine Einschränkungen für den Busbetrieb. Im Vergleich zum Vorentwurf wird das 14-geschossige Hochhaus von der Berliner Straße zurückgesetzt. Durch die Planung ist nach wie vor ein ausreichender Platz für Fahrradfahrer, Fußgänger und ein- bzw. aussteigende Busnutzer vorhanden und der bestehende Straßenbaum kann erhalten werden.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>In der Planzeichnung werden die Baugrenzen an der Westseite und der Nordwestecke geändert und die südliche Baulinie des Hochhauses nach Norden verschoben.</p> <p>In der Planzeichnung wird der vorhandene Straßenbaum südlich des Hochhauses zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Unter den Arkaden und südlich entlang des Platzbereichs wird das Kerngebiet in eine Verkehrsfläche geändert.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
--	--	---

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

0.3 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde IV/60.2		Nordseite: <ul style="list-style-type: none"> An der Nordseite entstehen Konflikte hinsichtlich der bestehenden und weiterverwendeten Unterkellerung, welche den öffentlichen Straßenraum unterbaut. Dies wird aufgrund von ungünstigen Schnittstellen und ungeklärten Haftungsfragen nicht begrüßt. Entsprechend ist in der offengelegten Planung vorgesehen, die auskragende Unterkellerung in das private Grundstück zu integrieren. Hierzu ist dann eine entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung vorzusehen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Schnittstellen zwischen öffentlich und privat und die Haftungsfragen wurden zwischenzeitlich geklärt. Hierzu sind entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherungen vorgesehen.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
0.4 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde IV/60.2		Platzmitte / Verlängerung Sandgasse: <ul style="list-style-type: none"> Für den zentralen Platz ist ebenfalls ein öffentlich-rechtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht vorzusehen. Da es sich hier nicht um einen straßenbegleitenden Gehweg handelt, kann der Vorhabenträger die Gestaltung der Platzfläche freier wählen und sich beispielsweise in der Materialwahl vom öffentlichen Raum abheben. Hierzu sind jedoch die entsprechenden Mindestanforderungen des Bereichs 60.2 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde zu berücksichtigen und inhaltlich abzustimmen. 	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die Planzeichnung wird um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergänzt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen“ wird geändert. Die Begründung wird in Kapitel 22.9 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	x	x	x
0.5 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde IV/60.2		Säuberung und Entwässerung öffentlich zugänglicher Flächen: <ul style="list-style-type: none"> Generell sollen alle privaten, öffentlich zugänglichen Flächen durch ESO gereinigt und unterhalten werden. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
0.6 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde IV/60.2		Stellplätze: <ul style="list-style-type: none"> Es wird darauf hingewiesen, dass die Thematik der Stellplätze (vorhabenbezogene Stellplätze und Stellplätze des öffentlich nutzbaren Parkhauses) bislang im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abschließend geklärt ist. In der offengelegten Planung fehlen Aussagen und Nachweise zu den nach Stellplatzsatzung zum Vorhaben erforderlichen Fahrradabstellplätzen. 	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt ein aktueller Stellplatznachweis auf der Grundlage der Aussagen des Verkehrsgutachtens (Freudl Verkehrsplanung, November 2018) vor, in dem sowohl die öffentlich nutzbaren, als auch die durch das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze berücksichtigt sind.</p> <p>Für Verkaufsstätten werden die nachzuweisenden Stellplätze wie folgt festgesetzt: Für Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit gilt: 1 Stellplatz je 85 m² Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 89%.</p>		x	x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

			<p>Für großflächige Verkaufsstätten, Einkaufszentren gilt: 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 87%.</p> <p>Die sich gegenüber der Stellplatzsatzung ergebende verringerte Zahl der notwendigen Stellplätze für Verkaufsstätten rechtfertigt sich aus der in Kapitel 10 der Begründung „Verkehrlicher Nachweis“ dargestellten mehrfachen Nutzung von Stellplätzen in Einkaufszentren aufgrund von Verbund- und Konkurrenzeffekten in der Innenstadtlage, da die Stellplätze allen Verkaufsstätten gemeinsam zur Verfügung stehen. Ein Verbundeffekt entsteht, wenn bei mehreren räumlich zusammenliegenden Einzelhandelseinrichtungen ein Teil der Kunden mehrere im Gebiet vorhandene Märkte nutzt. Insbesondere bei Märkten gleicher Branche kann bei deren räumlicher Nähe von einem Konkurrenzeffekt ausgegangen werden. Das Verkehrsgutachten geht hier von einem durchschnittlichen verringerten Anteil von 25 % durch den Verbundeffekt und von 15% durch den Konkurrenzeffekt aus, wobei beide Effekte nur mit einem zehnpromtigen Abschlag berücksichtigt werden. Das gesamte Kundenaufkommen im Gebiet ist somit geringer, als die Summe des Kundenaufkommens der einzelnen Märkte. Durch die Reduzierung sind für den zurzeit geplanten Einzelhandel insgesamt 75 Stellplätze notwendig.</p> <p>Entsprechende Regelungen zum öffentlichen Parkhaus werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden um eine Nr. II 4 „Anzahl der Stallplätze“ ergänzt. Die Begründung wird in Kapitel 9 „Erschließung, Ruhender Verkehr“, in Kapitel 10 „Verkehrlicher Nachweis“ geändert und um ein Kapitel 23.4 „Anzahl der Stellplätze“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>0.7 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde IV/60.2</p>		<p>– Mit Aufstellungsbeschluss besteht die Zusage für ein Fahrradparkhaus auf dem Vorhabengrundstück. Ein qualifiziertes Angebot ist dazu bislang in der offengelegten Planung nicht aufgezeigt.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde geändert. Es sind nun ca. 150 Fahrradparkplätze im Untergeschoss geplant.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			<p>x</p>

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

0.8 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde IV/60.2		<p>Erschließung:</p> <ul style="list-style-type: none"> In der offengelegten Planung wird ein besonderes Erschließungskonzept vorgesehen, in Folge dessen auch ein entsprechend schlüssiges Andienungskonzept zu vereinbaren ist. Die bislang geplante Andienungssituation kann dazu führen, dass eine Belieferung mit größeren Lkw erfolgt, welche zu lang für den dafür vorgesehenen, eingehausten Andienungsbereich sind. Ebenso wie bei der für kleinere Lieferfahrzeuge im Untergeschoss vorgesehenen Andienung besteht hier das Risiko, dass ein wesentlicher Teil der Andienung konfliktträchtig im knappen öffentlichen Straßenraum abgewickelt wird. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegt eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Planung der Andienung und der Garagen“ von Prof. Eger vor, in der nach den geltenden Vorschriften nachgewiesen wird, dass die Andienungsbereiche ausreichend groß sind.</p> <p>Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen zum Liefer- und Andienungskonzept getroffen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
0.9 Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde IV/60.2		<ul style="list-style-type: none"> Die Inhalte des in Erarbeitung befindlichen Verkehrsgutachtens sind als Grundlage zu Durchführungsvertrag und B-Plan zu berücksichtigen 	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt eine verkehrsplanerische Stellungnahme (Freudl Verkehrsplanung, November 2018) vor.</p> <p>Die Ergebnisse sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 650 vorgesehene Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses ist aus verkehrlicher Sicht realisierbar. Die induzierten Verkehrsmengen erscheinen für ein städtisches Straßen- bzw. Verkehrsnetz üblich. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können in der Berliner Straße abgewickelt werden, ohne dass sich die verkehrliche Situation gegenüber dem Bestand maßgeblich verändert. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund von Verlagerungen kaum spürbare Wirkungen im umgebenden Netz einstellen werden.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 10 „Verkehrlicher Nachweis“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		x	
47 Feuerwehr III/37	20.07.2017	<p>Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:</p> <p><u>1. Allgemeines</u></p> <p>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 (Gebäude-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird um die Feuerwehraufstellflächen ergänzt.</p> <p>Durch die Standorte der vorhandenen Baumreihe an der Berliner Straße und deren Wuchsform sind hinsichtlich der Aufstellflächen und der Anleiterbarkeit der Feuer-</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		<p>klasse 5, Sonderbauten, Abweichungen) als fachkundige Stelle mit eingebunden. Hierbei berücksichtigt die Feuerwehr die brandschutztechnischen Anforderungen an Grundstücke, mit den darauf zu errichtenden baulichen Anlagen. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen kann die Feuerwehr 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></p> <p>Grundsätzlich ist jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen so zu bauen, dass Personen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen 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 Löscheräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden, müssen die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind Feuerwehrzugänge, -zufahrten, -aufstellflächen, und -bewegungsflächen. Die grundlegenden Anforderungen sind der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.</p> <p>Bei der weiteren Planung der Nutzungseinheiten und entsprechender Anleiterstellen, insbesondere an der Berliner Straße, sind die Standorte der vorhandenen Baumreihe sowie deren Wuchsform besonders zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Platzgestaltung zwischen den aufgehenden Gebäudeteilen ist zu berücksichtigen, dass hier eine Feuerwehrezufahrt mit entsprechender Aufstellfläche für die mittleren Nutzungseinheiten des westlichen Baukörpers notwendig ist.</p> <p><u>Hinweis:</u> Aufgrund des derzeit vorliegenden Planungsstandes ist eine abschließende brandschutztechnische Stellungnahme nicht möglich. Hierzu benötigt die Feuerwehr ein Brandschutzkonzept mit Brandschutzplänen, in dem die Belange der Hessischen Bauordnung sowie der anzuwendenden Sonderbauvorschriften berücksichtigt wurden.</p>	<p>weh keine Konflikte zu erwarten. Sollten die Bäume aufgrund von Pflegemaßnahmen und Bewässerung größer werden, so ist auch dann ein ungehindertes Anfahren, Aufstellen und Löschen möglich.</p> <p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Bauantrags der Feuerwehr ein Brandschutzkonzept zur Prüfung und Freigabe vorlegen. Der zweite Rettungsweg wird für alle Wohnungen gewährleistet sein.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
51.1 Vermessungsamt I/62	27.08.2018	<p>Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Bodenordnung</p> <p>Es wird grundsätzlich kein Bodenordnungsbedarf gesehen. Die notwendigen Maßnahmen für die Erschließung werden im kooperativen Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren mit Durchführungsvertrag geregelt, das Vorrang vor einer hoheitlichen Eingriffsmaßnahme wie einer Umlegung hat.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
51.2 Vermessungsamt I/62		<p>Straßenbenennung und Hausnummernvergabe</p> <p>Zwischen den Bauteilen 1 und 2 der zukünftigen Bebauung ist ein zentraler, für die Öffentlichkeit zugänglicher Platz vorgesehen. Wenn dieser Fall für eine Benennung des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		<p>Platzes relevant ist, ist dies rechtzeitig an das Vermessungsamt heranzutragen, da die Benennung der parlamentarischen Beschlussfassung mit entsprechenden Verfahrens- und Zeitabläufen unterliegt. Die Namensgebung sollte bereits auf der Planunterlage zum Satzungsbeschluss des B-Plans enthalten sein.</p> <p>Für die notwendige Hausnummernvergabe beim Bauvorhaben ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Vermessungsamt wünschenswert.</p>	<p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
51.3 Vermessungsamt I/62		<p>VEP und Durchführungsvertrag</p> <p>Das Gebiet des VEP ist aufgrund vorgesehener rechtlicher Regelungen in den Bereich der öffentlichen Straßenflächen hinein um die Flurstücke 887/12 tlw., 887/22 tlw. und 869/4 tlw. zu erweitern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde zwischenzeitlich geändert.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
51.4 Vermessungsamt I/62		<p>Vermessungs- und katastertechnische Belange</p> <p>Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aus Sicht Amt 62 ist die Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen entlang der Außenmauern der vorhandenen Tiefgaragen zum Teil sehr problematisch. Bei der Fertigstellung des vorhandenen Gebäudes wurden die aufgehenden Mauer- ecken des Parkhauses katastermäßig von den Mitarbeitern des Vermessungsam- tes im Jahre 1981 erfasst. Die unterirdische Tiefgarage wurde jedoch nicht aufge- messen. Daher liegen für diese Eckpunkte auch keine exakten Einmessungen nach den heute geltenden Richtlinien für die Dokumentation von Grundstückseck- punkten vor. Das würde bedeuten, dass zunächst erst nach dem Aufgraben die Eckpunkte der Tiefgarage exakt aufmessen können, um die Grundstückseck- punkte festzulegen. – Diese Möglichkeit wurde seinerzeit bei der Bildung der Tiefgaragen Stadthof und Hugenottenplatz gewählt. – Da Erfahrungen vorliegen mit ähnlichen Bauvorhaben, bei denen Investoren ge- drängt haben, vorzeitig ins Grundbuch zu kommen, um die Aufteilung in Wohn- und Teileigentum der Projekte zu sichern, damit die Objekte vermarktet werden konnten, ist dies hier ebenfalls zu erwarten! – Daher wird vorgeschlagen, die Grenzen entlang der künftigen Bebauung festzule- gen. – Planungsrechtlich kann die Fläche, die öffentlich genutzt werden soll, im B-Plan mit den entsprechenden Festsetzungen so festgelegt werden. Grundbuchtech- nisch kann dies entweder durch eine Karte mit den Belastungen oder durch Bil- dung eines Flurstücks mit den Belastungen realisiert werden. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde zwischenzeitlich mit den zuständigen Ämtern geklärt. Die Grundstücksgrenzen sollen nach wie vor entlang der Außenmauern der vorhan- denen Tiefgaragen verlaufen.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten die Ecken und Kanten des Untergeschosses, die in die öffentlichen Flächen hineinragen durch Suchschürfe freizulegen und vorläufig vermessen zu lassen. Bei Abbruch sind dann die komplet- ten Umrisse des Untergeschosses zu vermessen.</p> <p>Entlang der Außenkanten des Untergeschosses verläuft die Grenze des privaten Grundstücks. Zwischen den Außenkanten des Untergeschosses und den beiden Baukörpern verläuft der Gehweg auf privater Grundstücksfläche. Diese Nutzung die- ser privaten Gehwegflächen wird der Öffentlichkeit dauerhaft gestattet. Zur entspre- chenden Sicherung, wird diese Fläche dauerhaft mit einem Gehrecht für die Allge- meinheit belegt.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
52.1 Bauaufsichtsamt IV/63	05.09.2018	<p>Es wird im Hinblick auf die Erfüllung bzw. Umwandlung der Baulast des Citytowers im Vorentwurf noch immer von 187 Kfz-Einstellplätzen (EP) ausgegangen, diese Zahl war nach Aussage der Bauherrschaft und der Planer die damalige Übereinkunft zwischen Bauherrschaft und der Stadt Offenbach / der Politik.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Das Grundstück ist mit einer Baulast bzgl. 191 öffentlicher Stellplätze zugunsten des City-Towers belastet. Diese Anzahl wird auch wieder hergestellt. Die Baulast kann</p>		x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

	<p>Die Bauaufsicht Offenbach war bei den damaligen Gesprächen, aus deren sich diese Zahl ergeben hat, nicht anwesend, wir können den Werdegang daher nur schwerlich nachvollziehen.</p> <p>Von unserer Seite aus besteht definitiv auch weiterhin die Forderung nach 191 EP. Besprochen war zuletzt beim Termin am 12.06.2018 mit Hr. Dietrich und Hr. Bosch, dass die 191 EP auch dann nachzuweisen sind wenn die Forderung im B-Plan auf 187 lauten sollte (wurde so auch in der Gesprächszusammenfassung von Hr. Bosch vom 13.06.2018 aufgeführt und somit akzeptiert), von daher ist die Ankündigung, dass die 191 EP bereits im B-Plan festgehalten werden definitiv im Interesse der Bauaufsicht.</p>	<p>umgewandelt werden. Stattdessen ist das Grundstück mit einer Baulast zugunsten der Stadt für die Bereitstellung von 191 ausschließlich öffentlichen Stellplätzen zu belasten.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 7 „Stadträumliche Situation, Bestehende Baulasten“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
52.2 Bauaufsichtsamt IV/63	<p>Es wurde von Seiten der Bauaufsicht immer kommuniziert, dass die 191 EP aus der Citytower-Baulast ausschließlich als öffentliche Stellplätze herzustellen sind und keine EP aus dem eigenen Bedarf darin nachgewiesen werden dürfen. Die Bauherrschaft und Planer haben dies nach eigener Aussage grundsätzlich komplett anders verstanden und wollten zum einen 26 EP aus dem eigenen Bauvorhaben nachweisen, zum anderen noch weitere 60 (!) aus dem gegenüberliegenden Bauvorhaben CityCenter (!!!) innerhalb der 191 Citytower-EP nachweisen. Auch dies sei aus den Vorgesprächen mit der Stadt entstanden.</p> <p>Bei einem Gespräch mit der Bauherrschaft am 12.06.2018 wurde der Standpunkt der Bauaufsicht erneut erläutert und festgehalten, die Vorgabe, dass die 191 EP <i>ausschließlich</i> öffentlich zu nutzen sind, ist Voraussetzung für die Umwandlung der Baulast des Citytowers. Einzige Alternative hierzu ist, die Baulast unangetastet zu lassen, dann müssen die EP tatsächlich dem Citytower zur Verfügung stehen.</p> <p>Ebenso war die Vorgabe nach Verständnis der Bauaufsicht unter anderem Grund dafür, auf die Forderung des Erbpachtvertrags in Höhe von 750 EP zu verzichten.</p> <p>Eventuell ist es möglich, den Eigenbedarf des Bauvorhabens niedriger anzusetzen, z.B. über ein Mobilitätskonzept, welches darlegt, dass der tatsächliche Bedarf niedriger ausfällt, als der errechnete (so gemäß § 2 (5) Punkt b der Stellplatzsatzung auch explizit möglich) oder über Anwenden des Schlüssels für Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit für den westlichen Gebäudeteil.</p> <p>Auf diese Art ließen sich ggfs. der Bedarf des eigenen Vorhabens in geringem Umfang (z.B. die 26 EP, die gedoppelt werden sollten) herunterrechnen, sodass sie nicht in den 191 Baulast-EP nachgewiesen werden. Die 60 EP aus dem CityCenter sind in den 191 EP gänzlich unzulässig. Eine Dopplung darf keinesfalls stattfinden.</p> <p>Die Vorgehensweise mit dem Herunterrechnen der 26 EP führt Hr. Bosch in seiner Gesprächszusammenfassung vom 13.06.2018 auf und akzeptiert sie damit, nur um im Absatz direkt darunter festzuhalten, dass keine Klärung / Einigung über Doppelbelegung der öffentlichen EP erzielt worden sei. Dies ist insoweit nicht nachvollziehbar, dass das Angebot des Herunterrechnens ja gerade deshalb gemacht wurde, um eben keine Doppelbelegung zu haben (unsere Antwortemail an Hr. Bosch und Hr. Dietrich siehe ganz unten).</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt ein aktueller Stellplatznachweis auf der Grundlage der Aussagen des Verkehrsgutachtens (Freudl Verkehrsplanung, November 2018) vor, in dem sowohl die öffentlich nutzbaren, als auch die durch das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze berücksichtigt sind.</p> <p>Für Verkaufsstätten werden die nachzuweisenden Stellplätze wie folgt festgesetzt: Für Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit gilt: 1 Stellplatz je 85 m² Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 89%. Für großflächige Verkaufsstätten, Einkaufszentren gilt: 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 87%.</p> <p>Die sich gegenüber der Stellplatzsatzung ergebende verringerte Zahl der notwendigen Stellplätze für Verkaufsstätten rechtfertigt sich aus der in Kapitel 10 der Begründung „Verkehrlicher Nachweis“ dargestellten mehrfachen Nutzung von Stellplätzen in Einkaufszentren aufgrund von Verbund- und Konkurrenzeffekten in der Innenstadtlage, da die Stellplätze allen Verkaufsstätten gemeinsam zur Verfügung stehen. Ein Verbundeffekt entsteht, wenn bei mehreren räumlich zusammenliegenden Einzelhandelseinrichtungen ein Teil der Kunden mehrere im Gebiet vorhandene Märkte nutzt. Insbesondere bei Märkten gleicher Branche kann bei deren räumlicher Nähe von einem Konkurrenzeffekt ausgegangen werden. Das Verkehrsgutachten geht hier von einem durchschnittlichen verringerten Anteil von 25 % durch den Verbundeffekt und von 15% durch den Konkurrenzeffekt aus, wobei beide Effekte nur mit einem zehprozentigen Abschlag berücksichtigt werden. Das gesamte Kundenaufkommen im Gebiet ist somit geringer, als die Summe des Kundenaufkommens der einzelnen Märkte. Durch die Reduzierung sind für den zurzeit geplanten Einzelhandel insgesamt 75 Stellplätze notwendig.</p> <p>Entsprechende Regelungen zum öffentlichen Parkhaus werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>	x	x	

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

			<p>Die textlichen Festsetzungen werden um eine Nr. II 4 „Anzahl der Stallplätze“ ergänzt. Die Begründung wird in Kapitel 9 „Erschließung, Ruhender Verkehr“, in Kapitel 10 „Verkehrlicher Nachweis“ geändert und um ein Kapitel 23.4 „Anzahl der Stellplätze“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
52.3 Bauaufsichtsamt IV/63		Im Vorentwurf des B-Plans sind nur in der Begründung EPs mit Elektrostation aufgeführt, diese sind unserer Auffassung nach auch im eigentlichen B-Plan zu fordern.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der Stellplatzsatzung müssen bei Vorhaben ab einem regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen mindestens 25% der Einstellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden. Zusätzliche Regelungen brauchen nicht getroffen werden.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 9 „Erschließung, Ruhender Verkehr“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		x
52.4 Bauaufsichtsamt IV/63		Es sind in den Planvorlagen keinerlei Flächen für die notwendigen Fahrrad-Abstellplätze (AP) des Bauvorhabens ersichtlich. Es gibt zwar ein „Fahrradparkhaus“ im UG, dies stellt aber ja anscheinend eine öffentliche Fahrrad-Abstellmöglichkeit dar. Mit keinem Wort erwähnt sind die APs für sämtliche Nutzungseinheiten des Neubaus: alle Wohnungen (151 Whg = 302 AP), die Ladenflächen (selbst bei Ansatz des harmloseren Schlüssels der Großflächigkeit ca. 64 AP), die Büros (für die reinen Büroflächen 32 AP), die Beherbergungseinheiten (je nach Auslegung der Nutzungsart 10 - 15 AP) und die KiTa (13 AP), das heißt, es fehlen in den Plänen augenscheinlich Flächen für mindestens 421 (!!!) AP, also umgerechnet 505m ² reine Stellfläche ohne Verkehrswege.	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt ein aktueller Stellplatznachweis auch für Fahrradstellplätze vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen geändert. Die für das Vorhaben notwendigen Fahrradstellplätze können im Vorhaben untergebracht werden. Gemäß Stellplatzsatzung werden für die geplanten Nutzungen 79 Fahrradstellplätze im Bauteil 1 und 304 Fahrradstellplätze im Bauteil 2 hergestellt.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 9 „Erschließung, Ruhender Verkehr“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		x
52.5 Bauaufsichtsamt IV/63		Nicht ersichtlich ist Sinn und Zweck der Flächen, die hinter manchen Stellplätzen in der Tiefgarage eingezeichnet sind. In den Vorgesprächen mit Amt 60 war hier anscheinend die Rede von „Gitterboxen“ und „Abstellfläche“, dies würde auch zur Darstellung der Flächen passen. Abstellflächen ohne vollwertige brandschutztechnische Abtrennung sind in einer Tiefgarage definitiv nicht zulässig, Gitterboxen sind somit nicht genehmigungsfähig. Zu empfehlen wäre für diese Flächen, analog zum „Fahrradparkhaus“ vollwertig abgetrennte Räume zur weiteren Unterbringung von Fahrrädern zu schaffen (siehe vorherigen Punkt).	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen geändert.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

52.6 Bauaufsichtsamt IV/63		Es wird darauf hingewiesen, dass in Großgaragen gemäß Garagenverordnung neben den Fahrbahnen ein mindestens 0,8m breiter Gehweg erforderlich ist. Die Rampenneigungen bei der Ausfahrt OG scheinen nicht den Vorgaben der GaVo zu entsprechen. Es sind in Großgaragen Abschnitte mit maximal 2.500 m ² zulässig, bevor eine interne Trennung erforderlich wird, dies ist im UG evtl. der Fall (keine m ² im Plan ersichtlich).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden in der weiteren hochbaulichen Planung umgesetzt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
52.7 Bauaufsichtsamt IV/63		Im letzten Planstand sind nach wie vor Abstandsflächenverstöße aufgeführt, hier insbesondere durch das Hochhaus (auf eigenem Grundstück zum westlichen Gebäudeteil, nach Norden über die Ziegelstraße und nach Süden über die Berliner Str. hinweg) und den 7-geschossigen Eck-Gebäudeteil an der Ecke Berliner Str. / Großer Biergrund. Die Grundlage für diese Abstandsflächenverstöße muss, wie bereits im Vorfeld besprochen, der Bebauungsplan sein, es kann hier seitens der Bauaufsicht kein positiver Abweichungsbescheid erteilt werden. Sollte, wie angekündigt, das Hochhaus noch ein Stück nach Süden verschoben werden, wäre das Seitens der Bauaufsicht wünschenswert, da es die Wohnnutzung in der Ziegelstraße entlastet, die unter einem Abstandsflächenverstoß mehr „leidet“, als die reine Büro/Gewerbenutzung südlich der Berliner Str.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um von den Abstandsflächen nach HBO abweichen zu können, werden in Absprache mit der Bauaufsicht nach wie vor ergänzend zu den festgesetzten Baulinien genau definierte Maße der Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt. Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche ist im Planeinschrieb z.B. AF = 0,3 x H gekennzeichnet. Diese Festsetzungen ersetzen die in § 6 Abs. 5 HBO vorgegebene Maße der Tiefe der Abstandsfläche. Eine Verschiebung des Hochhauses nach Süden wurde nicht vorgenommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
52.8 Bauaufsichtsamt IV/63		Es ist vorher klarzustellen, welche Nutzungsart mit „Boarding House“ gemeint ist, da dies kein rechtlicher Nutzungsbegriff nach BauNVO ist: Beherbergungsbetrieb oder Wohnheim? Hiervon hängen diverse weitere Faktoren ab wie Brandschutz, Stellplatzbedarf etc.	Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Ein Boardinghaus ist nicht mehr geplant. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen geändert. Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ geändert. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			x
52.9 Bauaufsichtsamt IV/63		Die geplante Andienungszone wirkt mit 11m Länge (+3m, die offensichtlich zum Ausladen des LKWs benötigt werden) verhältnismäßig klein, hier können keine LKW mit Auflieger oder LKW mit Anhänger andienen (bzw. müsste die Zugmaschine / der vordere LKW dann halb auf der Straße stehen und das Tor offen bleiben). Die LKWs können nur rückwärts einfahren, hier entstehen durch den Rückfahrwarner Lärmemissionen. Für die Andienung ist ein detailliertes Andienungskonzept und ein Schallgutachten zu erstellen Es ist nachzuweisen, dass die Andienung ohne unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft und mit Beschränkung auf die Tagzeiten durchgeführt werden kann. Aufgrund bisheriger Erfahrungen bestehen seitens der Bauaufsicht Bedenken gegen die geplante Andienung, diese fußen jedoch nicht auf verbindlichen Vorschriften oder Gesetzen.	Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Es liegt eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Planung der Andienung und der Garagen“ von Prof. Eger vor, in der nach den geltenden Vorschriften nachgewiesen wird, dass die Andienungsbereiche ausreichend groß sind. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen zum Liefer- und Andienungskonzept getroffen. Inzwischen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, Oktober 2018). Aufgabe der Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßen-, Parkierungs-, Andienungs- und	x		x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

			<p>Luftverkehr für die Verkehrsvariante 1 der Verkehrsplanerischen Bewertung von Freudl Verkehrsplanung, 17.10.2018. Außerdem werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung führt zu folgenden Ergebnissen: <u>Gewerbe-/Anlagenlärm</u> Durch die vorhabenbedingte Andienung und den Parkierungsverkehr sind im Wirkungsbereich des Plangebietes die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten. Lkw-Andienung ist nur im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) zulässig. Während der Be- und Entladearbeiten innerhalb des Gebäudes ist das Tor der Verladezone geschlossen zu halten (Schalldämm-Maß $R_w \geq 15$ dB).</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden in Nr. 11 „Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes“ ergänzt. Die Begründung wird in Kapitel 17 „Immissionsschutz“ in Kapitel 22.11 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“, Kap. 29 „Verzeichnis der Planungen und Gutachten“ und im Umweltbericht (Kap. 33.2 „Umweltschutzziele, Kap. 34.2 „Schutzgut Mensch und Bevölkerung“, Kap. 37 „Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“) ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
52.10 Bauaufsichtsamt IV/63		Weiterführende Einschätzungen zur Nachvollziehbarkeit der Andienung hinsichtlich sowohl der Schleppkurven / Anfahrbarkeit als auch über die realistische Durchführbarkeit der Anlieferungen müssten nach Auffassung der Bauaufsicht durch das Amt für Verkehrsplanung einfließen.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
52.11 Bauaufsichtsamt IV/63		Augenscheinlich wurden tatsächlich <i>überhaupt keine</i> Flächen für den Müll vorgesehen, dies ist untragbar und nicht nachvollziehbar.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen geändert und es wurden dezentrale Müllstandorte aufgenommen. Entsprechende Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
52.12 Bauaufsichtsamt IV/63		<p>Diverse Punkte, die sich aus Sichtung der Grundrisse ergeben haben:</p> <p>1. Die KiTa wirkt übermäßig schmal, neben anderen potentiellen Problemen entsteht hierdurch ein KiTa-Bereich, der durch den Treppenraum vollständig von der restlichen</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen geändert.</p>	x		x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		<p>KiTa abgetrennt wird. Gemäß HE-KiTa sind für nicht-ebenerdige Kindertagesstätten 2 <i>bauliche</i> Rettungswege erforderlich. Es ist in den Plänen nicht ersichtlich, wo und wie für den kleineren, „abgetrennten“ KiTa-Bereich der 2. Bauliche Rettungsweg nachgewiesen werden soll.</p> <p>Der große KiTa-Bereich benötigt bei über 200m² gemäß HE-KiTa eine interne Trennung der Fläche.</p>	<p>Die Kindertagesstätte wurde nach den Vorgaben der Stadt Offenbach in Abstimmung mit dem Betreiber IB geändert. Die Kita befindet sich nun in Baufeld 2 und die Größe, Aufteilung und Lage der Kindertagesstätte werden geändert. Es sind nach wie vor 3 Kitagruppen geplant, es besteht jedoch in der weiteren Planung auch die Option vier Gruppen unterzubringen.</p> <p>Ergänzende Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme wird der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert. In der Planzeichnung wird entlang des Großen Biergrund in einem Teilbereich die Geschossigkeit von 5 auf 6 und die Gebäudehöhe entsprechend geändert. Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ und in Kapitel 25 „Durchführungsvertrag“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
52.12 Bauaufsichtsamt IV/63		<p>2. Generelle Sicherstellung des 2. Rettungsweges: Viele Nutzungseinheiten haben ihren 2. Rettungsweg augenscheinlich über anleiterbare Fenster sichergestellt, hierfür ist es erforderlich, dass die Feuerwehr mit Hubrettungsfahrzeugen auf der davorliegenden Fläche / Straße stehen kann und die Fenster auch erreicht. Gfgs. müssen weitergehende Festsetzungen bezüglich der Baumpflanzungen an den Straßenrändern in den B-Plan aufgenommen werden, da diese Bäume das Potential haben, Rettungsarbeiten der Feuerwehr zu stören oder zu verhindern.</p> <p>Alternativ wäre es natürlich möglich, jeden Treppenraum als Sicherheitstreppenraum auszubilden (mit Schleuse, Rauchdruckanlage etc.), in diesem Falle wäre eine Anleiterbarkeit nicht erforderlich.</p> <p>3. Im Gebäude sind in den erforderlichen Abständen (40m) innere Brandwände vorzusehen oder, falls keine hergestellt werden sollen, entsprechend zu kompensieren.</p> <p>4. Mehrere Treppenhäuser sind in den jeweils obersten Geschossen in erheblichem Maße unzulässig geplant: Sowohl die Treppenhäuser als auch die Aufzugschächte enden einfach offen, ohne jegliche Abtrennung in der obersten Nutzungseinheit, bei 4 von 5 Hochpunkten im 6. OG. Treppenhäuser müssen einen durchgehenden, abgeschlossenen Treppenraum haben. Z.B. bei einer Treppenhaus- oder Fahr-schachterrauchung stünde der Rauch sofort in der Wohnung, die Wohnung stellt hier quasi den Rauchabzug dar, dies ist gänzlich unzulässig.</p> <p>5. Die derzeitige Planung des Hochhauses erfüllt nicht die Vorgaben der Hochhausrichtlinie an Feuerwehraufzüge. Inwieweit die Vorgaben der HHR an Treppenhäuser, notwendige Flure etc. erfüllt sind, kann derzeit noch nicht bewertet werden.</p> <p>6. Die beiden geplanten Maisonettewohnungen im 13. und 14. OG sind brandschutztechnisch und nach HBO wie geplant nicht zulässig, ohne den Haupttreppenraum noch</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Bauantrags der Feuerwehr ein Brandschutzkonzept zur Prüfung und Freigabe vorlegen. Der zweite Rettungsweg wird für alle Wohnungen gewährleistet sein.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen geändert. Die Positionierungen der Brandwände und die angesprochenen Kompensationsmaßnahmen werden in der weiterführenden Planung detailliert und abgestimmt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		bis in das 14. OG zu verlängern (Maisonettetreppe stellt bei derzeitiger Planung 1. Rettungsweg dar, 2. Rettungsweg nicht vorhanden)			
52.13 Bauaufsichtsamt IV/63		7. Sind die Haustechnikflächen ausreichend? Aller Wahrscheinlichkeit nach benötigen z.B. die vollständig umschlossenen, innenliegenden oder unterirdischen Garagenflächen Lüftungs-, sowie Rauchabzugsanlagen, da sie über fast keinerlei Öffnungen nach außen verfügen können, für diese Anlagen sind entsprechende Flächen - hier insbesondere im UG, in den restlichen Parkgeschossen sind zumindest kleinere Räumlichkeiten für TGA vorhanden - vorzusehen. Alles in allem reden wir mit den Fahrrad-AP, den augenscheinlich zu kleinen TGA-Flächen und den gänzlich fehlenden Müllräumen / -flächen von grob überschlagenen 900 - 1000 m² notwendiger Fläche, die noch unterzubringen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen geändert. Die in der Stellungnahme angesprochenen Aspekte werden in der weiteren hochbaulichen Planung beachtet. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
53.1 Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde	30.07.2018	Gegen die Ausweisung des Gebietes gemäß B-Plan Entwurf bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Bebauungsplanentwurf hat auf die Einwendungen bzw. Klärungsbedarf im Vorfeld reagiert. Die Ecksituation Ziegelstraße / Schlossstraße, an der sich ein Einzelkulturdenkmal befindet, wurde baulich so gestaltet, dass die Regelungen der Hess. Bauordnung bezüglich des Neubaus eingehalten werden. Die neue Baumasse reagiert in einem Mindestmaß durch Herab- und Rückstufung auf das bestehende denkmalgeschützte Gebäude. Die Öffnung der Sandgasse in Anlehnung an den historischen Verlauf wird begrüßt. Unter der Voraussetzung, dass die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Kubaturen festgesetzt werden, können somit keine denkmalrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
53.2 Bauaufsichtsamt IV/63 - Untere Denkmalschutzbehörde		Der Einwender geht davon aus, dass das Landesamt für Denkmalpflege mit dem Bereich HessenArchäologie ebenfalls als TöB beteiligt ist. Der Einwender weist darauf hin, dass sich das Vorhaben, insbesondere der westliche Teil, in einem Bereich befindet, in dem Bodenfunde ggf. zu erwarten sind. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten der Verdacht auf archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Denkmalpflegebehörden unverzüglich einzuschalten	Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe. Das Landesamt für Denkmalpflege mit dem Bereich HessenArchäologie wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Siehe Nr. 26. Im Vorfeld des Abrisses wird ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG durchgeführt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der notwendigen Untersuchungen in Abstimmung mit hessenArchäologie. Der Hinweis Nr. 2 „Denkmalschutz“ der textlichen Festsetzungen wird ergänzt. Die Begründung wird in den Kapiteln 12 „Denkmalschutz“ und im Umweltbericht (Kap. 33.2 „Umweltschutzziele“, Kap. 34.6 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ und Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ ergänzt Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	x	x

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

56.1 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	22.08.2018	<p>Untere Naturschutzbehörde Zu: <u>Textliche Festsetzungen Abschn. 9 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</u> Artenschutzmaßnahmen Bauplanungsrechtliche Festsetzungen betreffend die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Kompensation nach § 44 Abs. 1 BNatSchG („Artenschutzmaßnahmen“) sind auf Grundlage der Empfehlungen des nun vorliegenden Artenschutzgutachtens des Büros BfL sowie des hierzu stattgefundenen Gesprächstermins am 02.08.18 zwischen der Planungsgruppe Darmstadt, dem Umweltamt und dem Büro BfL aufzunehmen. Die Maßnahmen umfassen im Einzelnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Einschränkung des möglichen Abrisszeitraums auf September/Oktober und März/April Unmittelbar vor dem geplanten Zeitpunkt des Abrissbeginns muss im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (s.u.) eine erneute fachkundige Prüfung vor Ort durchgeführt werden, um das Risiko, dass aktuelle Vogelbruten stattfinden oder dass die vorhandenen Fledermäuse sich - witterungsbedingt verschoben bereits oder immer noch - in einer besonders verwundbaren Lebenszyklusphase (Überwinterung, Wochenstubenzeit) befinden, möglichst gering zu halten • die Einschränkung des möglichen Rodungszeitraums auf außerhalb der Vogelbrutzeit • eine ökologische Baubegleitung vor und während des Abrisses Zur Betreuung und Dokumentation der Rodungs- und Abrissmaßnahmen damit das Restrisiko für die betroffenen Tiere reduziert wird, mit bedarfsweiser Bergung und Versorgung gefundener desorientierter Tiere (vor allem zu erwarten: Fledermäuse). Für die ökologische Baubegleitung ist in Absprache mit dem Umweltamt ein Konzept zu erarbeiten • die Schaffung von Ersatzquartieren in der von den Gutachtern empfohlenen Qualität und Quantität für die bereits nachgewiesenen streng geschützten Tierarten als CEF-Maßnahmen Die Ersatzquartiere müssen vor Beginn des Abrisses bzw. vor Unbrauchbarmachung vorhandener Quartiere funktionstüchtig sein. Die Ersatz-Winterquartiere müssen frostfrei sein. Sollten im Rahmen des Abbruchs weitere, bisher nicht entdeckte Fledermausquartiere oder andere geschützte Lebensstätten gefunden werden, ist hierfür ebenfalls Ersatz in Form geeigneter künstlicher Lebensstätten zu leisten. Die Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren ist mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Stellen der Anbringung sind nach Ausführung in einem Plan darzustellen. Neben der Anzahl der Ersatzquartiere und deren Standorte sind Festsetzungen oder vertragliche Regelungen zu formulieren zum dauerhaften Erhalt der Ersatzquartiere und ihrer Funktionstüchtigkeit sowie zur Durchführung eines Monitorings über einen Zeitraum von 5 Jahren. • Öffnung nachgewiesener Winterquartiere vor Beginn der Winterruhe in Anwesenheit einer fledermauskundigen Person 	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die textliche Festsetzung jetzt Nr. 9.1 „Artenschutzmaßnahmen“ wird geändert. Die Begründung wird in Kapitel 20 „Artenschutzrechtliches Gutachten und Artenschutzrechtliche Prüfung“, Kapitel 22.9 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, Kap. 29 „Verzeichnis der Planungen und Gutachten“, Kap. 32.3 „Wesentliche Festsetzungen“ geändert. Die Begründung wird im Umweltbericht (Kap. 33.2 „Umweltschutzziele“, Kap. 33.3 „Schutzgebiete, Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz, Kap. 34.7 „Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt“, Kap. 37 „Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung“ und Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“) ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	x	x
--	------------	--	--	---	---

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

	<p>Voraussetzung ist, dass die Ersatz-Winterquartiere vor dem Zeitpunkt der Unbrauchbarmachung zur Verfügung stehen. <u>Begründung:</u> Die aufgeführten Maßnahmen sind notwendig, um den Eintritt rechtlicher Verbotstatbestände auf ein Minimum zu reduzieren. Somit soll auch ein verzögerungsfreier Bauablauf gewährleistet werden. Der Abriss darf aufgrund der Untersuchungsergebnisse, die aus dem Gutachten hervorgehen <u>nicht</u>, wie noch in der vorliegenden Begründung (Abschnitt 20) aufgeführt, „zwischen Oktober 2018 und Februar 2019“ stattfinden. Von den Gutachtern werden ausschließlich die beiden obenstehenden Zeiträume angegeben, die aus Sicht des Artenschutzes für den Abriss in Frage kommen. Hiervon wurde der erste Zeitraum „August bis Oktober“ in einer Mail des Büros vom 27. Juli sowie in einem Gesprächstermin am 02. August auf den Oktober eingeschränkt. Laut den Gutachtern ist ein Abriss im Monat September unter Umständen -je nach Witterungsverhältnissen und davon bedingter phänologischer Phase der Tiere - möglich. Die Ersatzquartiere müssen als CEF-Maßnahmen an geeigneten Stellen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude angebracht werden. Nur durch Ausführung der CEF-Maßnahmen vor Beginn des Abrisses bzw. vor Unbrauchbarmachung vorhandener Quartiere kann gewährleistet werden, dass dem rechtlich geforderten Anspruch - konstante Erfüllung der Lebensraumfunktion - ausreichend Rechnung getragen wird. Mögliche Standorte mit geeigneten Stellen für die Anbringung von Ersatzquartieren werden derzeit noch ermittelt.</p>			
<p>56.2 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz</p>	<p><u>Zu:</u> <u>Textliche Festsetzungen: Abschn. 11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und zu Abschn. 12: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</u> Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur dauerhaften Erhaltung von 24 städtischen Bäumen sowie zur extensiven Dachbegrünung auf 80% der geeigneten Dachflächen sind, auch im Hinblick auf das Lokalklima unabdingbar. In die Festsetzungen ist der Ersatz von Bäumen und Gehölzfläche gemäß der <i>Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach am Main</i> aufzunehmen. Die nicht zu erhaltenden 9 Bäume und ca. 730 m² Gehölzfläche sind nach Maßgabe dieser Satzung zu ersetzen. Da Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück selbst nicht möglich sind, sind Möglichkeiten für externe Ersatzpflanzungen zu prüfen. Art und Weise des Ersatzes sind in den textlichen Festsetzungen / dem parallel in der Entwicklung befindlichen Vertrag zu ergänzen.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Für den Verlust und die Beseitigung von 9 Bäumen und einer Grünfläche von 734 m² (Feldherrenhügel) ist gemäß § 5 der Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach am Main (Grünschutzsatzung) vom Vorhabenträger ein Antrag zu stellen und auf eigene Kosten einen Ersatz auf einer städtischen Fläche, entsprechend gemäß § 7 der Grünschutzsatzung, herzustellen. Die Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Erhalt der Genehmigung nachzuweisen. Falls der Vorhabenträger über keine geeigneten Flächen zur Umsetzung der Maßnahmen verfügt, hat die Stadt die Absicht, die Umsetzungen Maßnahmen auf einer städtischen Fläche zu ermöglichen. Die Stadt Offenbach am Main verpflichtet sich nach mangelfreier Abnahme der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, die Pflege- und Unterhaltungskosten dieser zu übernehmen. Kann eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nicht vollständig durchgeführt werden, oder würde dies zu einer unzumutbaren Härte führen, hat sich der Vorhabenträger vor Beseitigung des Grünbestandes zu verpflichten, ersatzweise eine Ausgleichszahlung an die Stadt zu leisten, die diese für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle verwendet. Die Höhe der Ersatzzahlung wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Für die Nicht-Realisierbarkeit der Ersatzpflanzung oder eines Teils davon sind Nachweise zu erbringen.</p>		<p>x</p>

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

			<p>Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>In die Begründung wird in Kapitel 33.7 „Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG“ ein Unterkapitel „Ersatz nach Grünschutzsatzung“ eingefügt. Die Begründung wird im Umweltbericht (Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“) ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
56.3 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Begründung Abschnitt 31.7) ist hier nicht anzuwenden. Es ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Der Eingriff ist nach den Regelungen des BauGB in Abwägung mit den anderen Belangen zu behandeln. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts liegt nicht vor.	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 33.7 „Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		x
56.4 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		<p>Untere Wasserbehörde</p> <p><u>Wasserkonzept</u> Das in dem Wasserkonzept angesetzte Wiederkehrintervall weicht deutlich von den bereits im Scoping-Termin vom 25. Oktober 2017 festgelegten Vorgaben ab. Gewählt wurde ein Niederschlagsereignis, welches statistisch einmal in fünf Jahren zu erwarten ist. Vorgegeben wurde eine hundertjährige Häufigkeit.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Es liegt ein Entwässerungsgutachten vor (Bullermann Schneble, Darmstadt, Oktober 2018). Für die anzusetzende Jährlichkeit des Bemessungsregens des Rückhaltereaumes verweist die DIN 1986-100:2016-12 auf das DWA Arbeitsblatt 118. Gemäß der DWA A-118 ist für Stadtzentren ohne Überflutungsprüfung eine Häufigkeit des Bemessungsregens von 1-mal in 5 Jahren zu wählen. Entgegen diesen Angaben fordert die ESO das Retentionsvolumen nach den 30-jährigen Regenspenden aus dem KOSTRA-Atlas auszulegen.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 14 „Wasserwirtschaftliche Belange“ geändert und ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		x
56.5 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		Laut den vorgelegten Unterlagen soll das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Gemäß dem Protokoll vom 12. September 2017 sollte die Einleitung in den Schnegelbach geprüft werden. Die Ergebnisse der Prüfung liegen der Unteren Wasserbehörde nicht vor.	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Inzwischen liegt ein Entwässerungsgutachten vor (Bullermann Schneble, Darmstadt, Oktober 2018) vor, in dem die in der Stellungnahme genannten Aspekte erarbeitet wurden.</p>		x

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

			<p>Im Rahmen des Gutachtens wurde auch geprüft, ob eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Mischwasserentlastungsbauwerk Schnegelbach möglich ist. Dieses leitet direkt in den Main. Nach Aussage des Gutachtens und gemäß Bestandsplänen der ESO verläuft der verrohrte Schnegelbach östlich des großen Biergrundes und ist ohne einen längeren Privatkanal nicht zu erreichen. Ein Anschluss an den Schnegelbach ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll zu realisieren.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 14 „Wasserwirtschaftliche Belange“ geändert und ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
<p>56.6 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz</p>		<p><u>Hinweis:</u> In Anlehnung an das Protokoll vom 12. September 2017 liegen der Unteren Wasserbehörde keine prüffähigen Unterlagen vor (Regenwasserbewirtschaftungskonzept (als Entwurf), Überflutungsnachweis, Erläuterungsbericht zur hochwasserangepassten Bauweise, Lage der dauerhaften Grundwassermessstelle, Aussagen zur Grundwasserhaltung). Diese müssen rechtzeitig nachgereicht und abgestimmt werden.</p> <p><u>Nachträgliche Ergänzung:</u> Am 22. August 2018 gegen 15:19 Uhr wurde ein ergänztes Konzept eingereicht. Hierzu erfolgt eine gesonderte Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Inzwischen liegt ein Entwässerungsgutachten vor (Bullermann Schneble, Darmstadt, Oktober 2018) vor, in dem die in der Stellungnahme genannten Aspekte erarbeitet wurden.</p> <p><u>Regenwasserbewirtschaftung</u> Das Areal wird durch eine Tiefgarage nahezu vollständig unterbaut und der Flurabstand des Grundwassers beträgt nur etwa 1 bis 2 Meter. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung des Niederschlagswassers scheidet aus diesen Gründen aus. Gemäß den Angaben des Eigenbetriebs der Stadt Offenbach am Main (ESO) darf das Regenwasser gedrosselt mit maximal 10 l/s*ha eingeleitet werden. Die anzusetzende Regenhäufigkeit für die Bemessung des Rückhaltevolumens ist mit 1-mal in 30 Jahren anzusetzen. Folgende Maßnahmen werden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgesehen: Dachbegrünung, wenn möglich Retentionsdach, Herstellung befestigter Flächen mit kleinteiligen Pflaster- oder Plattenbelägen, Regenwassernutzung z.B. für WC-Spülung oder zur Grünflächenbewässerung, Rückhaltung und Drosselung von Regenwasserabflüssen.</p> <p><u>Überflutungsnachweis</u> <u>Hochwasser und Überflutungsnachweis</u> Gemäß DIN 1986-100 ist im Rahmen der weiteren Planung ein Überflutungsnachweis für das Bauvorhaben durchzuführen. Für den Überflutungsnachweis ist mindestens ein 30-jähriges Regenereignis anzusetzen. Sollten die Regeneinzugsflächen des Grundstücks weitgehend aus Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z.B. > 70 %, hierzu zählen auch Innenhöfe) bestehen, ist die Überflutungsprüfung in Verbindung mit der Notentwässerung für das 5-min-Regenereignis in 100 Jahren nachzuweisen.</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

			<p>Gemäß Angaben des Umweltamtes kam es in der Vergangenheit regelmäßig zu einer Überlastung der Entwässerungsanlagen im Bereich der Schloßstraße und einer dadurch resultierenden Überflutung. Zur Absicherung gegen eine Überflutung sollten gegebenenfalls konstruktive Maßnahmen, wie z.B. Schwellen oder Schotten eingeplant werden. Dies sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Nach Rücksprache mit dem Eigenbetrieb der Stadt Offenbach handelt es sich um einen Rückstau aus dem Kanal in der Mainstraße. Aufgrund der tieferen Lage des Kanals in der Schloßstraße, tritt dort die Überflutung früher in Erscheinung als im Großen Biergrund. Ein Überflutungsnachweis wird seitens des Eigenbetriebes der Stadt Offenbach nicht gefordert.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Der Schutz des Grundwassers wird gewährleistet. Die Auswirkungen des Bauwerks auf das Grundwasser wurden gutachterlich bewertet (Dr. Hug Geoconsult GmbH, 29.11.2017). Die nächsten Grundwassermessstellen liegen ca. 1 km vom Plangebiet entfernt</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. 9.2 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“, eine III „Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG“ und eine IV „Nachrichtliche Übernahme“ Nr. 2 „Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes neu eingefügt. Die Begründung wird in Kapitel 22.12 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und Kapitel 29 „Verzeichnis der Planungen und Gutachten“ geändert.</p> <p>In die Begründung wird ein Kapitel 24 „Wasserrechtliche Satzung“ und ein Kapitel 25 „Nachrichtliche Übernahmen“ neu eingefügt. Die Begründung wird im Umweltbericht (Kap.33.3 „Schutzgebiete, Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz, Kap. 34.4 „Schutzgut Wasser“, Kap. 37 „Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung“ und Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“) ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
56.7 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		Altlasten/ Bodenschutz Die textlichen Festsetzungen zum Umgang mit den vorhandenen Auffüllungen sind aus unserer Sicht ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
56.8 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		Immissionsschutz Die textlichen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind aus unserer Sicht ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

56.9 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		<p>Klimaschutz/ Energie <u>Zu:</u> Textliche Festsetzungen Abschn. 11 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Technische Aufbauten auf dem Dach sind in einem Bereich zu zentrieren und die dafür verwendeten Flächen zu minimieren, damit extensive Dachbegrünung angelegt werden kann. Dabei ist die Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung sinnvoll.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Für die Errichtung von Solaranlagen werden Ausnahmen von der festgesetzten 80%igen Dachbegrünung formuliert, wenn der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 12 „Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, Dachbegrünung“ wird geändert. Die Begründung wird in Kapitel 22.12 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	x	x
56.10 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		<p><u>Zu:</u> Hinweise und Empfehlungen: 7. Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen:</p> <p>Die CO₂-Bilanz der Fernwärme der EVO beträgt 317g CO₂/kWh und ist nicht klimaneutral.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Entsprechende Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Geprüft wird derzeit eine Versorgung unter anderem mittels Fernwärme. Die Gebäude werden die Anforderungen der EnEV und das EEWärmeG einhalten, wobei in Bereichen des Wohnungsbaus der KfW 55 Standard angestrebt wird.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
56.11 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		<p>Die Dachflächen sind für eine Nutzung durch Photovoltaikanlagen und eine Kombination aus extensiver Dachbegrünung vorzusehen.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 56.8</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 12 „Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, Dachbegrünung“ wird geändert. Die Begründung wird in Kapitel 22.12 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	x	x
56.12 Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz		<p><u>Zu:</u> Umweltbericht Teil I: Begründung Klimaschutz Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Offenbach und damit in einem von Überhitzung belasteten Raum. Das bestehende Bestandsgebäude befindet sich in der Kategorie 5: Überwärmungsgebiet 1:</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein Klimagutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe (Oktober 2018) erstellt, das die bodennahen Windfelder im Hinblick auf die Belüftungsverhältnisse sowie auf Auswirkungen auf die thermischen Belange betrachtet.</p>	x	x

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

	<p>Thermisch und lufthygienisch mit hohen Defiziten, Hitzestress steigend. Maßnahmen die hier zu empfehlen sind; Vegetationsschatten und Fassadenbegrünung fördern, Luftleitbahnen beachten. Zum Beispiel:</p> <p>A) Durch Auflockerung der Bebauung können neue Belüftungsflächen geschaffen werden.</p> <p>B) Mikroklimatische Insellösungen anstreben.</p> <p>D) Bei weiterer Verdichtung auf Geschosshöhe, Gebäudeausrichtung sowie Gebäude-dichte (möglichst hoher Anteil an Freiflächen) achten.</p> <p>Durch die Bebauung der westlich angrenzenden Freifläche wird die thermisch und luft-hygienische Situation aller Voraussicht nach verschlechtert, da diese Freifläche aktuell auf der Klimafunktionskarte als Gebiet mit Überwärmungspotential dargestellt ist. Um die klimatische Funktion dieser Fläche zu erhalten, sind folgende Maßnahmen angera-ten: Bebauung porös gestalten:</p> <p>A) Nordorientierung bei Neubauten beachten.</p> <p>B) Flächen in Verbindung mit Flächen der Misch- und Übergangsklimaten (Kategorie 3 der Klimafunktionskarte) aufwerten um eine bessere Durchlüftung herbeizuführen.</p> <p>D) Weitere Verdichtung nur punktuell zulassen. Bei Neubauten auf die Gebäudeaus-richtung achten um die lokale und regionale Zirkulation nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Diese Planungshinweise sind in der zu Grunde liegenden Planung nicht berücksichtigt, daher ist ein klimatologisches Gutachten, welches zusätzlich die Situation auf dem Markt-platz und der Annahme einer weiteren Bebauung auf der Seite des City Centers berücksichtigt, vorzulegen.</p> <p>Die Untersuchung des Einfluss der geplanten Bebauung auf das Lokalklima sollte auf jeden Fall zu jedem zu untersuchendem Parameter Planvarianten darstellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie verhält es sich unter der aktuellen Bebauung? 2. Wie verhält es sich unter der geplanten Bebauung? 3. Unter der Annahme, dass das Gebäude City Center weiter auf den Markt-platz vor-gezogen wird? 4. Unter der sicheren Annahme, dass in Zukunft MEHR heiße Tage in der Innenstadt von Offenbach erwartet werden (zu erwartende Auswirkungen des Klimawandels)? 5. Welche Maßnahmen können am Gebäude oder/ und an der unmittelbar angrenzen-den Platzsituation (Markt-platz)ggf. umgesetzt werden, um die Auswirkungen der Be-bauung abzumildern. <p>Klimatologische Parameter, die untersucht werden sollen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Windströme/Windfeldberechnungen 2. Berechnung der Lufttemperatur/ biometeorologische Modellrechnungen mit ENVIMET 3. Besonnungsverhältnisse <p>Zu:</p>	<p>Außerdem wurden insbesondere für Fassaden in der Ziegelstraße die Besonnungs-verhältnisse durch Horizontogramme vom Ingenieurbüro Büro Lohmeyer, Karlsruhe nachgewiesen. Diese sind in der Begründung in Kapitel 22.4 bereits dargestellt. Die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte wurden bei den Gutachten berück-sichtigt.</p> <p>Im Planfall sind im Nahbereich der bestehenden Hochhäuser erhöhte Böigkeiten be-rechnet und werden ergänzt durch weitere Bereiche im Bebauungsplangebiet, indem an der Unterbrechung des Gebäuderiegels mit östlich hohem geplanten Gebäude dort bodennah im Straßenraum und Gehwegbereich die Ausweisungen „problematisches Laufen“ abgeleitet sind. Dort ist aus windtechnischen Gründen von zentralen Zugangsbereichen in die Plangebäude ohne zusätzliche bauliche Vorkehrungen ab-zuraten, da durch den Winddruck Schwenktüren und Drehtüren teilweise häufig we-nig kontrollierbar werden können; in diesem Durchgangsbereich zwischen den ge-planten Gebäuden wird eine erhöhte Böigkeit erwartet, die dort verweilende Aufent-halte, wie bewirtschaftete Außengastronomie, häufig als unangenehm empfunden erwarten lassen. Das trifft auch auf Bereiche des Straßenraumes der Berliner Straße am Bebauungsplangebiet zu. Mit der geplanten einheitlichen Gebäudeflucht entlang der Berliner Straße wird die Böigkeit etwas gemildert. In weiteren Bereichen entlang der Berliner Straße, der Ziegelstraße und der Straße Großer Biergrund sind gerin-gere Böigkeiten berechnet und keine Restriktionen für sensible Freiraumnutzungen abgeleitet.</p> <p>Durch Windschutzbauten im Bereich des geplante Freiraums bzw. Durchgangs zwis-chen den geplanten Baukörpern sind Abmilderungen der Böigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltskomforts möglich. Diese Windschutzbauten (geschützte Eingangsbe-reiche, Vordächer, etc.) sind nun im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Der Gutachter hat außerdem festgestellt, dass entsprechend den klimatischen Be-rechnungen für heiße Sommertage festzuhalten ist, dass in dem städtisch geprägten Gebiet bereits eine intensive Wärmebelastung vorliegt, die durch die baulichen Än-derungen, insbesondere durch räumlich modifizierte und höhere Gebäude, keine in-tensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Bewer-tungsindizes in der Umgebung erwarten lassen. Der Gutachter führt aus, dass in den Tagstunden die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbe-reichen in Verschattungsbereichen gemildert werden kann, wie beispielsweise unter Arkaden oder großkronigen Bäumen.</p> <p>Die gefühlte Hitzebelastung kann entsprechend den Vorschlägen des Gutachters durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten vorhan-denen Straßenbäume mit entsprechender Pflege und Wasserversorgung reduziert werden. Durch die ebenfalls festgesetzte mindestens 80 %ige Dachbegrünung sind ebenfalls positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. I 5 „Windschutz“ neu eingefügt.</p>	
--	---	--	--

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

		<p>Umweltbericht Teil II: BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DER MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG</p> <p>32.6 Schutzgut Klima und Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Bewertung kann erst dann abgegeben werden, wenn die erforderlichen klimatologischen Gutachten vorliegen. 	<p>Die Begründung wird in Kapitel 18 „Klimaschutz“, in Kapitel 23 „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen um ein Kapitel 23.5 „Windschutz“, in Kapitel 29 „Verzeichnis der Planungen und Gutachten“ und im Umweltbericht (Kap. 33.2 „Umweltschutzziele“, Kap. 34.6 „Schutzgut Klima“, Kap. 37 „Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Kap. 39 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
59.1 Sozialamt II/50	20.07.2018	<p>Aus Sicht der kommunalen Altenplanung ist zu begrüßen, dass das Vorhaben u.a. dazu beitragen soll zusätzlichen Wohnraum einschließlich barrierefreien Wohnraums zu schaffen.</p> <p>Bei Sichtung der Planungsunterlagen stellen sich jedoch einige Fragen: Aus den Plänen wird nicht ersichtlich wo, von den 151 Wohnungen, die barrierefreien Wohnungen sich befinden, in welcher Anzahl und wie sie geplant sind.</p> <p>Grundsätzlich soll bei Neubauten die gesetzliche Vorgaben im Hinblick auf barrierefreie Wohnungen (bisher § 43 HBO, seit der Novellierung der HBO vom 6. Juni 2018, § 54 „Barrierefreies Bauen“) strikt eingehalten werden. Es wird dringend empfohlen, die Einhaltung dieser Vorgaben auch zu überprüfen. In der Vergangenheit wurden leider viele Mängel bei fertiggestellten barrierefreien Wohnungen festgestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Ziel des Bebauungsplanes ist gemäß dem Aufstellungsbeschluss die Umsetzung von Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit im gesamten öffentlich zugänglichen Bereich des Vorhabens sowie die Einrichtung eines Anteils an barrierefreier und behindertengerechter Wohnungen.</p> <p>In beiden Gebäuden werden insgesamt 162 Wohneinheiten hergestellt. Hiervon werden 35%, d.h. 57 Wohneinheiten barrierefrei und 5%, d.h. 8 Wohneinheiten rollstuhlgerecht geplant. Die barrierefreien Wohnungen werden in den Gebäuden verteilt und nicht verortet. Die gesetzliche Vorgaben im Hinblick auf barrierefreie Wohnungen (§ 54 HBO „Barrierefreies Bauen“) werden eingehalten.</p> <p>Entsprechende Regelungen zur Barrierefreiheit werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		x
59.2 Sozialamt II/50		<p>Der Einwender weist daraufhin, dass der Grundriss für das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss einen Bereich u.a. für soziale und gesundheitliche Zwecke ausweist. Die Art der Einrichtungen ist jedoch nicht näher beschrieben. Sofern ältere Menschen die Zielgruppe sind, wird gebeten die kommunale Altenplanung und Behindertenbeauftragte im Vorfeld weiterer Planung frühzeitig einzubinden.</p> <p>Zu klären ist dann, in wie weit die Räume für den angestrebten Zweck geeignet sind. So sind die Lichtverhältnisse nach den vorliegenden Plänen sehr ungünstig. Zum einen weisen die Räume eine Tiefe bis zu 20 Metern auf, besitzen jedoch nur eine Fensterfront nach Süden. Zum anderen befindet sich diese Fensterfront im Verdunklungsbereich der geplanten Arkaden. Ebenso würde die fehlende Außenanlage ein Problem darstellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwar als Nutzung neben kleinteiligen Einzelhandel und Anlagen für sportliche Zwecke auch soziale und gesundheitliche Zwecke benannt. Die Aufteilung der Flächen ist noch flexibel und noch nicht festgelegt. Falls auch ältere Menschen die Zielgruppe sein soll, wird die kommunale Altenplanung und Behindertenbeauftragte im Vorfeld weiterer Planung beteiligt und eingebunden.</p> <p>Ergänzende Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

059.3 Sozialamt II/50		Der Einwender bittet, die Bedingungen für soziale Einrichtungen, die in der Tag-Schutzzone 2 geplant sind, zu klären.	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen innerhalb der Tag-Schutzzone 2 nicht errichtet werden. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann jedoch Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen.</p> <p>Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für die Kita ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 FluLärmG gestellt.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 5 „Planungsrechtliche Situation, Fluglärmgesetz / Lärmschutzbereichsverordnung“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			x
59.4 Sozialamt II/50		Nach den Plänen zu urteilen, sind die öffentlichen Gehwege entlang der Berliner Straße im Bereich des Privatgrundstückes unter der Arkade. Dennoch müssen auch hier unbedingt alle Kriterien der Barrierefreiheit für den öffentlichen Raum berücksichtigt werden, wie taktile Leitlinien, Bodenbelag, bodengleiche Übergänge. Diese müssen ebenso für den Durchgang Berliner Str./Ziegelstr. berücksichtigt werden.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf Barrierefreiheit werden eingehalten. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger einen Bauantrag nur mit der von der Stadt zugestimmten Gestaltung und Materialauswahl einreichen wird. Die Vorgaben des Gestaltungshandbuchs bzw. die Grundlagen für die Ausführung der Erschließungsanlagen sowie der Planungseifaden für Barrierefreiheit im öffentlichen Raum der Stadt Offenbach werden beachtet.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
59.5 Sozialamt II/50		Der Einwender weist darauf hin, dass im Bereich der stark frequentierten Fußgängerkreuzung Berliner Str./ Schlosstr. die Planung einen äußerst schmalen Gehweg aufweist. Zu befürchten ist, dass die Sicherheit der Fußgänger/innen, insbesondere Geh- und Sehbehinderte nicht mehr gewährleistet werden kann. Dieses gilt ebenso für die Engstelle Ecke Schlosstr./Ziegelstr.	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die Planung wurde in Abstimmung mit den Fachämtern umfangreich geändert. Das Gebäude wurde sowohl an der Südseite, an der Westseite, als auch an der Nordwestecke verschoben bzw. verkleinert.</p> <p>Die notwendigen Gehwege verlaufen zwar zum Teil unter den Arkaden, sie entsprechen jedoch den geltenden Richtlinien und die notwendigen Breiten und Qualitäten werden gewährleistet. Die Gestaltung der Gehwege und Platzflächen erfolgt nach dem Gestaltungshandbuch der Stadt.</p> <p>Durch die Planung ist nach wie vor ein ausreichender Platz für Fahrradfahrer, Fußgänger und ein- bzw. aussteigende Busnutzer vorhanden.</p>	x		x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

			<p>In der Planzeichnung werden die Baugrenzen an der Westseite und der Nordwestecke geändert und die südliche Baulinie des Hochhauses nach Norden verschoben.</p> <p>Unter den Arkaden und südlich entlang des Platzbereichs wird das Kerngebiet in eine Verkehrsfläche geändert.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			
59.6 Sozialamt II/50		<p>Der Einwender bedauert es, dass der Planung zwar der Masterplan der Stadt Offenbach zugrunde gelegt wurde, nicht aber die ebenso beschlossene „Erste Fortschreibung der Bedarfsplanung für ältere Menschen in Offenbach am Main“, 2017 sowie die beschlossenen „Wohnungspolitischen Leitlinien“, 2011 In beiden Berichten werden bezahlbarer bzw. geförderter Wohnraum, wie auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, gefördert. Geförderter Wohnraum ist im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 650 sogar explizit nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde auch in Vertretung der Behindertenbeauftragten verfasst.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>In den Wohnungspolitische Leitlinien 2011 wird eine Stabilisierung des geförderten Mietwohnraums im Stadtgebiet auf heutigem Niveau von 7% (2011) formuliert. In der Ersten Fortschreibung der Bedarfsplanung für ältere Menschen in Offenbach am Main“, 2017 wird formuliert, dass bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum zu erstellen ist, der den Bedarfen älterer Menschen entspricht. Ein die Nachbarschaft unterstützendes Wohnen und alternative Wohnformen z.B. gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen ermöglicht werden. Die Sicherung der Wohnraumversorgung einkommenschwacher und älterer Haushalte ist daher eine zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik.</p> <p>Um jedoch flexibel auf die Nachfrage des Wohnungsmarktes reagieren zu können und keine starren Vorgaben zu treffen, wird auf eine entsprechende Festlegung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.</p> <p>Es ist Zielsetzung des Bebauungsplans, im Plangebiet ein Angebot für unterschiedliche Nachfragen anbieten zu können.</p> <p>Im Aufstellungsbeschluss hat sich die Stadtverordnetenversammlung generell für das Bauvorhaben entschieden, jedoch als Ziel nicht explizit geförderten Wohnraum vorgesehen.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ geändert.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>			x
60 Jugendamt Abteilung Grundsatz	14.08.2018	<p>Im Bebauungsplan sieht das Jugendamt noch dringenden Abstimmungsbedarf. Die bisherigen Planungsentwürfe zur Kindertagesstätte entsprechen nicht den verbindlichen Vorgaben für die erfolgreiche Anerkennung der geplanten Einrichtung (Betriebs-erlaubnis).</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die Kindertagesstätte wurde nach den Vorgaben der Stadt Offenbach in Abstimmung mit dem Betreiber IB geändert. Die Kita befindet sich nun in Baufeld 2 und die Größe, Aufteilung und Lage der Kindertagesstätte werden geändert. Es sind nach</p>	x		x

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650

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

			<p>wie vor 3 Kitagruppen geplant, es besteht jedoch in der weiteren Planung auch die Option vier Gruppen unterzubringen.</p> <p>Ergänzende Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>In der Planzeichnung wird entlang des Großen Biergrund in einem Teilbereich die Geschossigkeit von 5 auf 6 und die Gebäudehöhe entsprechend geändert. Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ und in Kapitel 27 „Durchführungsvertrag“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>		
--	--	--	--	--	--

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

58	Magistrat der Stadt Offenbach	Ausländerbeirat
61	Magistrat der Stadt Offenbach	Stadtgesundheit II/53
63	Magistrat der Stadt Offenbach	ARGE SGB II/58
65	Magistrat der Stadt Offenbach	Arbeitsförderung, Statistik und Integration II/81
70	Magistrat der Stadt Offenbach	AG Flughafen IV/69
73	Magistrat der Stadt Offenbach	Amt für Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement Abt. Beiträge

Ohne Rücklauf:

45	Magistrat der Stadt Offenbach	Referat Frauenbüro I/18
46	Magistrat der Stadt Offenbach	Rechtsamt I/30
51	Magistrat der Stadt Offenbach	Wirtschaftsförderung u. Liegensch. I/80
52	Magistrat der Stadt Offenbach	Dezernat II
54	Magistrat der Stadt Offenbach	Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt III/35
55	Magistrat der Stadt Offenbach	Ausländeramt III/39
57	Magistrat der Stadt Offenbach	Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung, Fr. Dr. Petry
59	Magistrat der Stadt Offenbach	Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
61	Magistrat der Stadt Offenbach	Dezernat III
62	Magistrat der Stadt Offenbach	Ordnungsamt III/32
63	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
P01 Internationaler Bund IB	30.07.2018	<p>Zu dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes gibt der Einwender hinsichtlich der Planung der neuen Kindertagesstätte einige Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gesamtfläche der Kita (539 qm) gibt m.E. lediglich Raum für insgesamt 3 Gruppen (nicht 3-5 Gruppen) • Bei der ersten Draufsicht fällt auf, dass alle Räume auf der Nordseite des Gebäudes liegen und wenig Tiefe besitzen. Wie soll da ein kindgerechter Gruppenraum oder gar Bewegungsraum entstehen? • Die ausgewiesene Spielfläche im 5. OG liegt gegenüber von evtl. Wohneinheiten? Damit könnte eine Unzufriedenheit der Bewohner wahrscheinlich sein • Die Nutzfläche der Kita erstreckt sich über 3 Etagen (3. + 4. OG und 5. OG für Spielfläche), wobei die Räumlichkeiten in der 3. und 4. Etage nochmals durch ein Treppenhaus getrennt sind. Eine solche Zerteilung der gesamten Einrichtung erschwert aus unserer Sicht sowohl eine effektive Nutzung der Betriebsräume, als auch eine offene, kommunikative und pädagogisch wertvolle Betreuung und Alltagsgestaltung. Das Miteinander von Kindern, Eltern und Erziehern wird durch räumliche Barrieren eingeschränkt, die "Spielräume" der Kinder unter dem Aspekt der Aufsichtspflicht geschmälert, weil isoliert in Einzelbereichen gearbeitet wird. Diese Planung ist nicht nachvollziehbar, zumal sich mit Blick auf die Baupläne durchaus alternative Möglichkeiten bieten würden. Eine Zusammenlegung der Einrichtung in eine Etage, z.B. die 5. wäre ggfs. eine Variante, die sich zur Überprüfung anbieten würde. <p>Im Sinne einer kind- und mitarbeitergerechten neuen Kita bittet der IB die zuständigen Fachleute und Planer, meine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan zu prüfen und in ihre Entscheidung einmünden zu lassen.</p>	<p>Durch die Stellungnahme ergeben sich Änderungsbedarfe.</p> <p>Die Kindertagesstätte wurde nach den Vorgaben der Stadt Offenbach in Abstimmung mit dem Betreiber IB geändert. Die Kita befindet sich nun in Baufeld 2 und die Größe, Aufteilung und Lage der Kindertagesstätte wurden geändert. Es sind nach wie vor 3 Kitagruppen geplant, es besteht jedoch in der weiteren Planung auch die Option vier Gruppen unterzubringen.</p> <p>Ergänzende Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme wird der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert.</p> <p>In der Planzeichnung wird entlang des Großen Biergrund in einem Teilbereich die Geschossigkeit von 5 auf 6 und die Gebäudehöhe entsprechend geändert. Die Begründung wird in Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan“ und in Kapitel 25 „Durchführungsvertrag“ ergänzt.</p> <p>Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>	x		x