

BEBAUUNGSPLAN NR. 647 „EHM. GÜTERBAHNHOF OFFENBACH“

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

– ENTWURF –

Stand 29.10.2019

BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
002 Ampirion GmbH	11.01.2018	<p>„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zuständigen Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.</p>			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
010 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	28.02.2018	<p>„auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:</p> <p>Aufgrund der Komplexität bei Vorhaben in der Nähe von Bahnanlagen möchten wir im Folgenden unsere immer wiederkehrenden wesentlichen Berührungspunkte nennen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überplanung von DB-Flächen • Vorhaben im Einflussbereich von Bahnanlagen • Abstandsflächen • Grunddienstbarkeiten zugunsten DB, Rechte ohne dingliche Sicherung <p><u>Fazit:</u></p> <p>Bei Planungen die auch Bahnanlagen betreffen, sind sowohl eigentumsrechtliche, wie auch baurechtliche Sachverhalte mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen und vertraglich zu regeln.</p> <p>Bei Vorhaben in der Nähe von Bahnanlagen sind auch sicherheitsrelevante Belange der Deutsche Bahn AG zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefähr-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Stadt Offenbach a.M. und auch die Grundstückseigentümerin der Fläche (Aurelis Real Estate Service GmbH) stehen seit Beginn der Bauleitplanung für das ehemalige Güterbahnhofs-Areal in enger Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG. Grunddienstbarkeiten, Leitungsrechte zu Gunsten der DB AG und andere vertragliche Vereinbarungen zu eigentumsrechtlichen oder baurechtlichen Sachverhalten wurden bzw. werden derzeit mit den Beteiligten vertraglich abgestimmt und geregelt.</p> <p>Der bereits erfolgte Rückbau der Bahninfrastruktur wurde durch die DB AG getätigt.</p> <p>Die sicherheitsrelevanten Belange der Bahn wurden darüber hinaus ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt. Neben den freizuhaltenden Sicherheitsstreifen zu den Bahnanlagen (außerhalb des Geltungsbereichs im Süden) wurde die Festsetzung eines Schutzzaunes entlang der den Bahngleisen zugewandten Grundstücksgrenze des Quartiersparks (öffentlicher Grünfläche) getroffen, um die Bahnanlagen gegen ein unbefugtes Betreten abzusichern.</p>		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>dungen sowie zur Sicherheit, der auf dem Grundstück / angrenzenden Flächen verkehrender Personen und im Umfeld befindlicher Sachen zu berücksichtigen.</p>				
		<p>Die o. g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, an die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG veräußert wurde. Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutsche Bahn AG erfolgen.</p> <p>Zwischen der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (Eigentümerin der Fläche) und der Deutschen Bahn AG wurde eine Vereinbarung über den dauerhaften Verzicht auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die weiterhin bahnbetriebsnotwendigen Flächen (Wegerechte, Kanalanlagen, Bahnstromleitung mit Schutzstreifen und zugehörige Nebenanlagen) geschlossen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verpflichtungen und Verzichte, die im Kaufvertrag sowie der Vereinbarung über den dauerhaften Verzicht auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die weiterhin bahnbetriebsnotwendigen Flächen, zwischen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien und der Vorhabenträgerin, der Aurelis Real Estate Service GmbH vereinbart wurden, gelten auch für potentielle Rechtsnachfolger der jetzigen Grundstückseigentümerin.</p> <p>Das bestehende Wegerecht im Bereich der künftigen öffentlichen Erschließungsstraße und der Anschluss an den bestehenden Abwasserkanal der DB Netze AG werden gegenwärtig umorganisiert. Hierzu erfolgte am 05.12.2018 ein Abstimmungsgespräch mit der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (DB Imm) und der Aurelis Real Estate, an dem die zukünftige Sicherung bestehender Rechte der Deutschen Bahn und weiterer erforderlicher Freistellungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Stellungnahme der DB Imm abgestimmt wurden.</p>			
		<p>Für den überwiegenden Teil der nicht mehr im Bahneigentum befindlichen Flächen wurde die Freistellung von Bahnbetriebszwecken bereits beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt (s. Freistellungsplan) [hier nicht abgedruckt]. Zurzeit nicht freistellungsfähig sind die für das Wegerecht und Kanalrecht separat gebildeten Flurstücke sowie die noch im Bahneigentum stehenden Flurstücke entlang der Unteren Grenzstraße.</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Am 20.08.2018 wurde durch das Eisenbahn-Bundesamt für die folgenden Flurstücke die Freistellung von Bahnbetriebszwecken bekannt gegeben: Gemeinde Offenbach, Gemarkung Bürgel, Flur 7, Flurstück Nrn. 293/2, 348/35, 348/39, 348/41, 348/42, 348/44, 348/45, 348/47, 348/48, 348/53 und 348/63.</p> <p>Diese Flurstücke liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 647 „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“. Die o.g. Flurstücke wurden von Bahnbetriebszwecken freigestellt, da sie für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich sind. Durch diese Freistellung endete die Eigenschaft als Bahnbetriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endete</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>für die Fläche gemäß § 38 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 AEG das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit fallen diese Flurstücke wieder vollständig in die Planungshoheit der Stadt Offenbach.</p> <p>Für die folgenden Flurstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans wurde bislang noch kein Antrag auf Freistellung von bahnbetriebszwecken gestellt: Gemeinde Offenbach, Gemarkung Bürgel, Flur 7, Flurstück-Nrn. 357/11, 357/12, 357/25, 357/26, 348/40, 348/43, 348/46, 348/49, 348/51 und 348/52.</p> <p>Diese Flurstücke sind im Entwurf des Bebauungsplans nachrichtlich als gewidmete Bahnanlagen übernommen worden.</p> <p>Das erforderliche Freistellungsverfahren für diese Flurstücke wird voraussichtlich erst nach Fertigstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verlegung des Abwasserkanals erfolgen.</p> <p>Eine Überlagerung der bahnbetrieblichen Fachplanung mit der kommunalen Bauleitplanung ist rechtlich möglich und gängige Praxis, da im Bebauungsplan keine widersprüchlichen Festsetzungen getroffen werden und keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die Bahn resultieren (vgl. auch Präsidialverfügung des EBA zur „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“).</p> <p>Auch eine Erschließung der Baugrundstücke im Bebauungsplanareals kann erfolgen, da die DB AG für die Errichtung der internen Erschließung ihre Zustimmung in Aussicht gestellt hat, sofern die getroffenen Vereinbarungen (Verlegung Kanal, Wegerecht) durchgeführt worden sind und die DB AG diese Rechte weiterhin in erforderlichem Maße ausüben kann. (vgl. Abstimmungsgespräch am 05.12.2018 mit der DB Imm).</p> <p>Die Flurstücke Nr. 348/54 und 348/55 sollen nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, da sie weiterhin als Zuwegung der Bahn zu deren angrenzenden Bahnbetriebsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, dienen sollen und hier der Abwasserkanal der DB Netze AG verläuft. Diese beiden Flurstücke sind ebenfalls nachrichtlich im Bebauungsplan als</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			gewidmete Eisenbahnanlagen übernommen worden.			
		<p>Abgrenzung des Geltungsbereiches</p> <p><u>Südliche Grenze; östlich der Güterhalle/GEe 3</u></p> <p>Aufgrund von erforderlichen Gleisanpassungen sowie einzuhaltenden Sicherheitsabständen im Randbereich des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes musste eine Grundstücksanpassung durchgeführt werden. Dies betrifft die neu gebildeten Flurstücke 348/61 und 348/62, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden können (s. Freistellungsplan) [hier nicht abgedruckt].</p> <p>Insofern ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen sowie die dort befindlichen Baugrenzen und baulichen Anlagen (Lärmschutzwall) entsprechend zu verschieben.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde zum Entwurf des Bebauungsplans dahingehend angepasst, dass die genannten neu gebildeten Flurstücke Nr. 348/61 und 348/62 aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden. Sie sind somit nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang wurden auch die in diesem Bereich liegenden überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Umgrenzung des Lärmschutzwalls angepasst.</p>	X		X
		<p><u>Bereich Untere Grenzstraße</u></p> <p>Die als öffentliche Verkehrsfläche überplante Fläche befindet sich noch im Eigentum der DB Netz AG. Es handelt sich um die Flurstücke 357/12, 357/11, 357/25, 357/26 und 357/27. Derzeit wird eine Machbarkeitsprüfung bez. der Verwertung durchgeführt. Erst nach Abschluss der Prüfung kann auch eine Aussage über die Freistellung von Bahnbetriebszwecken getroffen werden. Die Flurstücke 357/25, 357/26 und 357/27 befinden sich innerhalb des Schutzstreifens unserer Bahnstromleitung.</p> <p>Bei den o. g. überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. §18 AEG). Die kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az. 4 C 48.86).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aufgeführten Flurstücke befinden sich am östlichen Rand der „Unteren Grenzstraße“ im Bereich der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und werden u.a. als Busspur genutzt.</p> <p>Die genannten Flurstücke wurden mittlerweile von Aurelis Real Estate erworben (Kaufvertrag vom 23.10.2018).</p> <p>Die angesprochene Machbarkeitsprüfung der DB AG hat vor der Veräußerung stattgefunden. Bis auf den Bereich der Anschlussstellen für den zu verlegenden Kanal der DB Netz AG und der Anbindung des eingetragenen Wegerechtes an die öffentliche Straße und dem Schutzstreifen der Bahnstromleitung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind die Flächen nicht mehr bahnbetriebsnotwendig und voraussichtlich freistellungsfähig (vgl. Abstimmungsgespräch am 05.12.2018 mit der DB Imm).</p> <p>Die Flurstücke sind einer Freistellung zuzuführen. Ein Freistellungsantrag wird nach erfolgter Realisierung der Erschließung des neuen Güterbahnhofquartiers durch Aurelis Real Estate gestellt.</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>Eine Überlagerung der bahnbetrieblichen Fachplanung mit der kommunalen Bauleitplanung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist rechtlich möglich und gängige Praxis, da keine widersprüchlichen Festsetzungen getroffen werden und keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die Bahn resultieren (vgl. auch Präsidialverfügung des EBA zur „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“).</p> <p>Auch eine gesicherte öffentliche Erschließung des Bebauungsplanareals kann erfolgen, da die DB AG für die Errichtung der internen Erschließung ihre Zustimmung in Aussicht gestellt hat, sofern die getroffenen Vereinbarungen (Verlegung Kanal, Wegerecht) durchgeführt worden sind und die DB AG diese Rechte weiterhin in erforderlichem Maße ausüben kann. (vgl. Abstimmungsgespräch am 05.12.2018 mit der DB Imm).</p> <p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind diese Flurstücke als gewidmete Betriebsanlagen einer Eisenbahn nachrichtlich zu übernehmen (lila Randsignatur: gewidmete Betriebsanlagen einer Eisenbahn; Antrag auf Freistellung erfolgt nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließung durch Aurelis Real Estate).</p>	X		
		<p>Zuwegung zu den angrenzenden Bahnanlagen</p> <p>Geh- und Fahrrechte/Kanalrecht zugunsten Deutschen Bahn AG</p> <p><u>Bereiche MK und GEe 2, GEe 3</u></p> <p>Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht (Kanal) zugunsten der Deutsche Bahn AG im Grundbuch eingetragen. Aus diesem Grund können diese Flächen derzeit auch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutschen Bahn AG erfolgen.</p> <p>Zur Realisierung von Bauvorhaben ist daher eine Verlagerung des Wege-/Leitungsrechtes erforderlich. Wir bitten, der eingetragenen Grunddienstbarkeit Rechnung zu tragen und die Planung entsprechend abzuändern bzw.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Anregung ist Gegenstand der Vorabstimmung zwischen DB Immobilien und der Grundstückseigentümerin Aurelis Real Estate Service GmbH vom 14.07.2017 und vom 05.12.2018.</p> <p>In den Flurstücken Nrn. 348/40, 348/43, 348/46, 348/49, 348/51 348/52, 348/54 und 348/55 liegen für den Bahnbetrieb notwendige bahntechnische Anlagen, wie ein Abwasserkanal und ein Wege- und Zufahrtsrecht bis zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Unterwerk. Diese Flächen sind im Grundbuch dinglich gesichert, bahnbetrieblich erforderlich und können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden.</p> <p>Aurelis beabsichtigt, im Einvernehmen mit der DB AG den Leitungsverlauf des Abwasserkanals in den Gehweg der zukünftigen Erschließungsstraße</p>	X	X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>adäquaten Ersatz zu schaffen. Die Rechte der Deutschen Bahn AG und ihrer Tochterunternehmen sind in gleichen Umfang wie bisher sicherzustellen.</p> <p>Einer Verlegung des derzeit bestehenden Wegerechtes in den Bereich der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße stimmen wir nach erfolgter Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu. Für die Zuwegung zum Bahngelände über die geplante Gewerbefläche ist eine dingliche Sicherung - analog des derzeit bestehenden Wegerechtes - im Grundbuch erforderlich.</p> <p>Der dinglich gesicherte Abwasserkanal der Deutsche Bahn AG ist auf Kosten des Verursachers entsprechend zu verlegen und an die geplante öffentliche Kanalisation anzuschließen.</p> <p>Vor Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Maßnahmen an allen betroffenen Bahnbetriebsanlagen eigenverantwortlich vom Bauherrn bzw. seinem Rechtsnachfolger mit dem entsprechenden Anlagenverantwortlichen der DB vertraglich zu regeln und abzuschließen.</p> <p>Nach Verlegung des Wegerechtes und des Abwasserkanals/Kanalanschlusses sind die jeweiligen dinglichen Sicherungen entsprechend anzupassen.</p> <p>Vor Umsetzung von baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die neuen Verläufe des Geh- und Fahrrechtes sowie des Kanalrechtes abzustimmen und im Grundbuch dinglich zu sichern.</p> <p>Die Nutzungen durch die DB Energie GmbH und DB Netz AG bzw. beauftragte Dritte sind entsprechend in den Festsetzungen darzustellen.</p>	<p>zu verlegen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.</p> <p>Sobald eine Zuwegung im Rahmen der neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraße realisiert wurde, ist das Wegerecht weitestgehend obsolet (Ausnahme Zuwegung zum Unterwerk westlich der Güterhalle).</p> <p>Die jeweilige dingliche Sicherung (Zuwegung/Leitung) ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Aurelis Real Estate wird den beauftragten Erschließungsplaner bitten, die Ausführungsplanung für die Verlagerung des Abwasserkanals anzufertigen. Vor Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Maßnahmen an allen betroffenen Bahnbetriebsanlagen eigenverantwortlich vom Bauherrn bzw. seinem Rechtsnachfolger mit dem entsprechenden Anlagenverantwortlichen der DB vertraglich zu regeln und abzuschließen.</p> <p>Ein Freistellungsverfahren kann erst nach Verlegung des Kanals und einer öffentlichen Zuwegung bis zum Abzweig zum Unterwerk erfolgen. Gemäß der Verichtsvereinbarung auf Freistellung erfolgt die Antragstellung durch die Flächeneigentümerin Aurelis Real Estate.</p> <p>Eine Überlagerung des Eisenbahnrechts mit der kommunalen Bauleitplanung ist rechtlich möglich. Um widersprüchliche Festsetzungen zu vermeiden, ist es erforderlich, eine aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2. S.1 Nr. 2 BauGB zu formulieren und in die Planzeichnung sowie als textliche Festsetzung zu übernehmen:</p> <p>„In dem Kerngebiet „MK 1“, den eingeschränkten Gewerbegebieten „GE 2“ und „GE 3“, den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nicht zulässig, bis der in der Planzeichnung rot schraffierte und mit „A“ bezeichnete Bereich der Verkehrsfläche endgültig hergestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist.“</p> <p>Teile im Südwesten des Plangebiets dienen noch als Wegeverbindung zwischen der derzeit bestehenden öffentlichen Straße und den Bahnanlagen. Zudem verläuft dort auch der Anschluss an die öffentliche Kanalisati-</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>on. Konkret handelt es sich um mehrere kleinere Flurstücke im Bereich des Kerngebiets „MK 1“ und des eingeschränkten Gewerbegebiets „GE 2“. Um den Bahnbetrieb (Zuwegung und Kanalisation) nicht zu beeinträchtigen, können die betroffenen Baugebiete erst dann baulich genutzt werden, wenn durch die neu herzustellende Verkehrsfläche die Wegeverbindung zwischen der Unteren Grenzstraße und den Bahnanlagen gewährleistet ist sowie der Kanalanschluss entsprechend umgelegt werden konnte.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass der Bereich des Knotenpunkts „Südliche Planstraße / Untere Grenzstraße“ erst nach Verlegung des Abwasserkanalanschlusses fertiggestellt und dieser Planbereich somit zu einem späteren Zeitpunkt als die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam werden kann, ist die Erschließung über diesen Knotenpunkt nicht bereits zu dem Zeitpunkt sichergestellt, zu dem auch die Nutzungen der dahinter liegenden und darüber erschlossenen Plangebiete „MK 1“, „GEe 2“, „GEe 3“, „MU 1“, „MU 2“ sowie Fläche für den Gemeinbedarf aufgenommen werden können. Damit eine gesicherte Erschließung der Baugebiete gewährleistet werden kann, bleiben aufgrund dessen die betroffenen Plangebietsteile bis zur Fertigstellung der Verkehrsfläche und der Freigabe für den öffentlichen Verkehr ebenfalls baulich ungenutzt.</p> <p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind diese Flurstücke als gewidmete Bahnanlagen nachrichtlich zu übernehmen (lila Randsignatur: gewidmete Betriebsanlagen einer Bahnanlage; Antrag auf Freistellung erfolgt nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließung durch Aurelis Real Estate).</p>			
		<p>Bahneigene Hochspannungsleitungen (110 kV)</p> <p>Durch das Planungsgebiet verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 0507 (Ofenbach - AbzweigUw) der DB Energie GmbH. Die Leitung verläuft südwestlich des Geltungsbereiches. Bei den geplanten Vorhaben in diesem Bereich sind konkret die Mastfelder 186 bis 188 betroffen. Hier ragen Teile des Schutzstreifens in das Bebauungsgebiet hinein.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für Bebauungen im Bereich der planfestgestellten Bahnstromleitung 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte 110kV-Bahnstromleitung verläuft nicht durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Die geforderten Schutzstreifen ragen darüber hinaus ebenfalls nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein, mit Ausnahme eines Bereichs der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich zwischen den Mastfeldern 186-187 liegt in</p>	X	X	

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>gilt ein Schutzstreifen (das ist die gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten) von je 13,8 im Mastfeld 186-187 m rechts und links der Trassenachse sowie im Mastfeld 187 - 188 von je 12,7 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen sind hier Höhen und Seitenbeschränkungen gem. EN 50341 zu beachten. • Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind mit der DB Energie GmbH abzustimmen. Im Umkreis von 10 m der Mastfundamente darf kein Erdreich abgetragen werden. • Es ist sicherzustellen, dass die Leitung und insbesondere die Maststandorte für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB bzw. durch von der DB beauftragte Fremdfirmen jederzeit, auch mit Baufahrzeugen, erreichbar sind. Aus diesem Grund ist eine mind. 20 m x 20 m große Fläche um die Maste freizuhalten. • Es wird darauf hingewiesen, dass jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere auch mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. • Während der Bauarbeiten muss jederzeit der notwendige Sicherheitsabstand von 3 m zu den (auch ausschwingenden) Leiterseilen der Bahnstromleitung eingehalten werden. Dabei ist das Ausschwingen der Hebelasten wie auch der Leiterseile bei seitlichem Wind zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass z.B. ein Einsatz von Baukränen im Schutzstreifenbereich nicht zulässig ist. Auch darf der Wirkungsbereich nicht in diesen hineinragen. • Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens unserer 110KV-Bahnstromleitung sind, sofern noch nicht geschehen, dinglich zu sichern. • Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o.Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu 	<p>einer Entfernung von mindestens 13,8-13,9 m. Insofern wird der geforderte Schutzstreifen von 13,8 m eingehalten. Der Zugang zu diesen Masten wird durch eine Zuwegung gewährleistet. Diese Zuwegung ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan eingetragen.</p> <p>Die betroffenen Flurstücke Nr. 348/54 und 348/55 dieser Zuwegung sind als Bahnbetriebsanlage planfestgestellt und sollen nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, da sie den Leitungsverlauf des Abwasserkanals beinhalten und weiterhin als Zuwegung der Bahn zu deren angrenzenden Bahnbetriebsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, dienen sollen.</p> <p>Wie dargelegt, greift einzig die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Süden des Plangebiets in den Schutzstreifen ein. Dies betrifft jedoch eine bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche („Untere Grenzstraße“).</p> <p>Der Überlagerungsbereich des Schutzstreifens mit der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet (lila Schraffur des Schutzstreifens). Des Weiteren wird die 110 kV Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen in die Planzeichnung als Hinweis eingetragen.</p> <p>Die Entfernung der Bahnstromleitung zwischen den Mastfeldern 187 und 188 zum räumlichen Geltungsbereich beträgt mindestens 13,9-20,4 m. Insofern wird auch hier der geforderte Schutzstreifen von 12,7 m eingehalten.</p> <p>Die weiteren Anregungen betreffen nicht den vorliegenden Bebauungsplan und werden somit lediglich zur Kenntnis genommen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw. sind die Maste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten, die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen. • Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut DIN EN 50341-2-4:2016-04; VDE 0210-2-4:2016-04 geforderte Mindesthöhe von 7 m am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z.B. Aufstocken der Maste), herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen. • In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Eventuell erforderliche Abschirmungen sind vom Bauherrn und nicht von der Deutschen Bahn AG zu erstellen. Kosten werden von der Deutsche Bahn AG nicht übernommen. <p>Besteht die Gefahr einer möglichen Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes, so ist vor Arbeitsbeginn (ca. 4-6 Wochen) wegen einer kostenpflichtigen Abschaltung der o. g. 110kV-Bahnstromleitung Kontakt mit der zuständigen Instandhaltungsstelle der DB Energie GmbH aufzunehmen. Abschaltungen werden aus betrieblichen Gründen nur einseitig gewährt. Totalabschaltungen müssen mit sehr großem zeitlichem Vorlauf, ca. 6 Monate, beantragt werden. Diese Abschaltungen sind dann zeitlich eng begrenzt für einige Stunden möglich. Allerdings kann für den Genehmigungszeitraum (Wochentag oder Wochenende) keine Prognose abgegeben werden.</p> <p>DB Energie GmbH Energieversorgung West/ Standort Mitte Instandhaltung Bahnstromleitung I.ET-W-Mi3 Mittelweg 12</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		34582 Borken Tel.: 05682 7392-31 Herr Zimmermann				
		Parkplätze für die DB Netz AG Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Möglichkeit zum Parken für 2 PKW bis 3,5 t zu schaffen. Die Lage der Parkplätze ist mit der DB Netz AG abzustimmen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die festgesetzte südliche öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde so dimensioniert, dass grundsätzlich die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen möglich ist. Eine Festsetzung von privaten Stellplatzflächen ist nicht vorgesehen. Von Seiten der Grundstückseigentümerin Aurelis Real Estate Service GmbH wird grundsätzlich in Aussicht gestellt, dass ein entsprechender Stellplatzbereich durch nachgeordnete vertragliche Vereinbarungen innerhalb des Areals zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist jedoch ausdrücklich nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.			
		Zufahrt bis unter die Laskabrücke Eine Zufahrt bis unter die Laskabrücke ist für Mitarbeiter der Deutsche Bahn AG sowie beauftragte Dritte, Notfallmanagement und Feuerwehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherzustellen.	Der Anregung wird gefolgt. In der Verbindung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Quartierspark und Spielplatz“ im Osten ist eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Diese in der Planzeichnung mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Begünstigten des Flurstücks Nr. 348/36 (Gemarkung Bürgel, Flur 7) zu belasten. Über die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist das genannte Flurstück grundsätzlich erreichbar. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche steht dem nicht entgegen. In der Freiraumgestaltung ist darauf zu achten, dass eine entsprechende Zuwegung zum betroffenen Flurstück gegeben ist. Dieses außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Flurstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine gewidmete Fläche für Bahnbetriebszwecke, die Deutsche Bahn AG ist somit die Begünstigte dieses Flurstücks. Es wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan lediglich die mit den jeweiligen Rechten zu belastenden Flächen festsetzt. Eine Begründung dieser Rechte muss außerhalb des Planungsverfahrens durch die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, die Begründung einer be-	X	X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>schränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.</p> <p>Die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr und/oder Rettungsfahrzeuge ist in anderen Rechtsgrundlagen als dem Baugesetzbuch geregelt, so dass eine Sicherung von Geh-/Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.</p>			
		<p>Kosten</p> <p>Alle durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.</p> <p>Den Festsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen stimmen wir unter den vorstehend genannten Voraussetzungen zu. Diese Festsetzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig. Die mit der Einschränkung des Bedingungseintritts versehenen Flächen sind im Text- sowie Planteil des Bebauungsplans festzuschreiben bzw. zu kennzeichnen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Kostentragung ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Es ist nicht vorgesehen, die Deutsche Bahn AG, die DB Netz AG oder die DB Energie GmbH mit Kosten zu belasten.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt, wurde am 20.08.2018 durch das Eisenbahn-Bundesamt für folgende Flurstücke die Freistellung von Bahnbetriebszwecken bekannt gegeben: Gemeinde Offenbach, Gemarkung Bürgel, Flur 7, Flurstück Nrn. 293/2, 348/35, 348/39, 348/41, 348/42, 348/44, 348/45, 348/47, 348/48, 348/53 und 348/63.</p> <p>Für die folgenden Flurstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans wurde bislang noch kein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt: Gemeinde Offenbach, Gemarkung Bürgel, Flur 7, Flurstück-Nrn. 357/11, 357/12, 357/25, 357/26, 348/40, 348/43, 348/46, 348/49, 348/51 und 348/52.</p> <p>Diese Flurstücke sind im Entwurf des Bebauungsplans nachrichtlich als gewidmete Bahnanlagen übernommen worden.</p> <p>Das erforderliche Freistellungsverfahren für diese Flurstücke wird voraussichtlich erst nach Fertigstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verlegung des Abwasserkanals erfolgen (vgl. Abstimmungsgespräch am 05.12.2018 mit der DB Imm).</p> <p>Um widersprüchliche Festsetzungen zu vermeiden wurde wie oben dargelegt, eine aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2. S.1 Nr. 2</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			BauGB formuliert. Diese betroffenen Flächen und die damit verbundenen Bedingungen bzw. Einschränkungen sind in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung aufgezeigt und erläutert.			
		<p>Allgemeine Auflagen und Hinweise</p> <p>Abstimmung bei Baumaßnahmen</p> <p>Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Dies gilt auch für den geplanten Lärmschutzwall in der Nähe der Bahnanlagen. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Einzureichen sind daher bereits im Rahmen des Bauantrages prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug (s.u.).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Darstellung im DB - Lageplan (Maßstab 1:1000) 2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze) 3. ggf. Statische Berechnung (EBA geprüft) 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften werden bei der Genehmigung von Bauvorhaben beachtet.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im konkreten Einzelfall ist durch die Genehmigungsbehörde zu entscheiden, ob eine Einbeziehung der DB Netz AG erforderlich ist.</p> <p>Da sich die Stellungnahme u. a. auf das Baugenehmigungsverfahren bezieht, wird eine Kopie der Stellungnahme an das Bauaufsichtsamt weitergeleitet.</p>			
		<p>Abstandsflächen</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind grundsätzlich bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu beachten.</p>			
		<p>Überbauung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.				
		Baudurchführungsvereinbarung (BDV) Vor Beginn der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Netz AG unter nachfolgender Adresse eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.			
		Böschung zum Bahngelände hin (Lärmschutzwall) Zur Errichtung des Erdwalls darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden und er darf nicht steiler als im Neigungsverhältnis 1:1,5 ausgeführt sein. In keinem Fall dürfen Rutschungen stattfinden. Die Sicherheit des Bahnbetriebs darf nicht gefährdet werden. Es ist durch eine geeignete Profilierung mit entsprechender Bodenbegrünung sicherzustellen, dass kein Erdreich sowie Oberflächenwasser aus der neuen Böschung auf das Bahngelände gelangt.	Der Anregung wird gefolgt Die textliche Festsetzung zum Lärmschutzwall wird dahingehend geändert, dass zu den Gleisanlagen eine Böschungsneigung von max. 1:1,5 einzuhalten ist. Gemäß der derzeit bereits vorliegenden Planung zum Freiraumentwicklungskonzept (Götte LA, 2019) wurde ein Abstand des Erdwalls zum Bahngrundstück entsprechend zur variierenden Höhe des Bauwerks gewählt. Im niedrigen Erdwallbereich im Osten beträgt der Abstand mind. 2 m. In den höheren Bereichen des Erdwalls beträgt der Abstand mind. 3,50 m bis zu 5,50 m. Des Weiteren ist für den Erdwall eine Begrünung ausschließlich mit Sträuchern vorgesehen, sodass ein Abrutschen von Erdmaterial auf das Bahngelände verhindert wird.	X	X	X
		Bauarbeiten Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungs Masten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Ggf. muss der Nachweis erbracht werden, dass die betroffenen Bahnbetriebsanlagen durch das ge-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>plante Vorhaben auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden.</p> <p>Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.</p> <p>Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A1, GUV-V A3, GUV-V D6, GUV-V D30.1, GUV-V D33, GUV-R 2150, DV 462 und die DB Richtlinien 132.0118, 132.0123, 825 zu beachten.</p> <p>Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.</p>				
		<p>Einfriedung</p> <p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.</p> <p>Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zur Absicherung des Bahngeländes durch unbefugtes Betreten wird für den herzustellenden Quartierspark folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>„[...] Die den Bahngleisen zugewandte Grundstücksgrenze des Quartiersparks ist mit einem mindestens 1,5 m hohen Schutzzaun gegen unbefugtes Betreten der Bahnanlagen abzusichern.“</p> <p>Diese Festsetzung ist im Hinblick auf den geplanten Spielplatz und die zu</p>		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Im Bereich des Kinderspielplatzes / der Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedigung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.</p> <p>Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p>	<p>erwartende hohe Freizeitnutzung als notwendige Schutzmaßnahme besonders für spielende Kinder zu sehen. Auf die Festsetzung eines Schutzzauens im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wurde hingegen verzichtet, um der Planung der weiterführenden Schule größtmögliche Flexibilität zu bieten. Eine Einfriedigung des Schulgrundstücks wird jedoch im Rahmen der Planung der weiterführenden Schule berücksichtigt.</p>			
		<p>Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zum Lärmschutzwall wurde dahingehend ergänzt, dass auf der den Bahngleisen zugewandten Seite der Böschung nur Sträucher gepflanzt werden dürfen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist darüber hinaus ein Hinweis aufgenommen worden, dass alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen müssen und zu den Mindestpflanzabständen die Bahnrichtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten ist.</p>		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen</p> <p>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>			
		<p>Oberleitung</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.</p> <p>Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>			
		<p>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Über-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>schwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.</p>				
		<p>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Grundsätzlich sind die genannten Vorgaben unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Gleichwohl wurde folgender Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.“</i></p>		X	
		<p>Photovoltaikanlagen</p> <p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis zu Photovoltaikanlagen ergänzt:</p> <p><i>„Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkungen ausgeschlossen sind.“</i></p> <p>Eine darüberhinausgehende Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungs-</p>		X	

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können, und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</p> <p>Bei mit 110kV - Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die Deutsche Bahn AG bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.</p>	plans wird nicht als erforderlich angesehen.			
		<p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis zur Wasserableitung in Gleisnähe hinzugefügt:</p> <p><i>„Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.“</i></p> <p>Eine darüberhinausgehende Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans wird nicht als erforderlich angesehen.</p>		X	
		<p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen</p> <p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungs-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		maßnahmen ist sicherzustellen.				
		<p>Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>			
		<p>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen 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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>			
		<p>Zuwegung zu den Bahnanlagen</p> <p>Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In der Verbindung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark und Spielplatz“ im Osten ist eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Diese in der Planzeichnung mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Begünstigten des Flurstücks Nr. 348/36 (Gemarkung Bürgel, Flur 7) zu belasten. Über die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist das genannte Flurstück grundsätzlich erreichbar. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche steht dem nicht entgegen. In der Freiraumgestaltung ist darauf zu achten, dass eine entsprechende Zuwegung zum betroffenen Flurstück gegeben ist. Dieses außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flurstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine planfestgestellte Fläche für Bahnbetriebszwecke, die Deutsche Bahn AG ist somit die Begünstigte dieses Flurstücks.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan lediglich die mit den</p>			

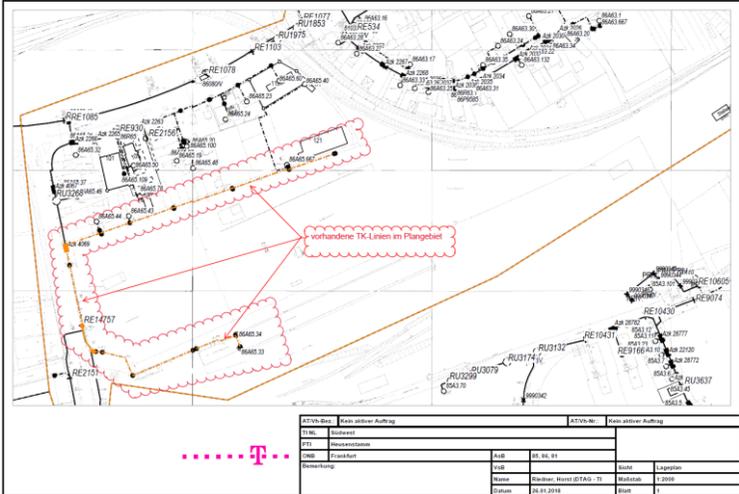
Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>jeweiligen rechten zu belastenden Flächen festsetzt. Eine Begründung dieser Rechte muss außerhalb des Planungsverfahrens durch die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, die Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.</p> <p>Die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr und/oder Rettungsfahrzeuge ist in anderen Rechtsgrundlagen als dem Baugesetzbuch geregelt, so dass eine Sicherung von Geh-/Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.</p> <p>Darüber hinaus können die Bahnbetriebsflächen südlich des Geltungsbereichs über eine Zuwegung erreicht werden. Diese Zuwegung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Die betreffenden Flurstücke Nr. 348//54 und 348//55 sollen nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, da sie auch zukünftig als Zuwegung der Bahn zu deren angrenzenden Bahnbetriebsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, dienen sollen.</p>			
		<p>Funknetzbeeinflussung</p> <p>Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Der Bauherr hat sich daher direkt an die folgende Adresse zu wenden:</p> <p>DB Netz AG I.NPS 213 Herr Rätz Kleyerstr. 25 60326 Frankfurt send-in.fieldrequests@deutschebahn.com</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>			
		<p>Immissionen</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die unterschiedlichen Lärmimmissionsorte, die aus der Nachbarschaft auf</p>		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>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>das Plangebiet einwirken, sind der Stadt Offenbach bekannt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durch das Büro Kohnen Berater & Ingenieure ein Fachgutachten zum Thema Schall erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf mit der Festsetzung verschiedener Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Gewerbelärm überführt wurden.</p> <p>Bezüglich der möglichen Auswirkungen aufgrund der elektromagnetischen Felder des Bahnstroms wurde im Bebauungsplan ein Hinweis zu Elektromagnetischen Feldern ergänzt:</p> <p><i>„In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist ggf. eine Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten möglich.“</i></p>			
		<p>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</p> <p>Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.“</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
013 Deutsche Telekom Technik GmbH	26.01.2018	<p>„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum o. a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (s.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Realisierung der erforderlichen Telekommunikationsinfrastruktur ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Eine Berücksichtigung in der Erschließungsplanung wird in Abstimmung mit der Deutschen Telekom erfolgen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Anl.). Diese müssen ggf. im Zuge der Erschließung umgelegt oder geschützt werden.</p> <p>Für die telekommunikationstechnische Versorgung der zukünftigen Bebauung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Die Trassenabstimmung und der Bau erfolgen bedarfsgerecht in Abstimmung mit dem Erschließungsträger/ Investor, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig und die Erschließung terminiert ist.</p>				
						
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
014 Deutscher Wetterdienst	22.01.2018	<p>„im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplan Nr. 647 „ Ehem. Güterbahnhof Offenbach“.</p> <p>Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		unsere Fachbereiche geprüft. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung.				
		Ich möchte Sie allerdings darauf hinweisen, dass aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes 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.“	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen der Planung auf das Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Um die Auswirkungen der Planungen auf die Luftschadstoffbelastung und das Klima zu ermitteln, wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH und Co. KG (2017) ein Fachgutachten zur Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen, die durch die Überplanung der Fläche zu erwarten sind, erarbeitet.</p> <p>Damit ein, aus fachgutachterlicher Sicht einheitliches und aussagekräftiges Gesamtbild erzeugt werden kann, wurden die Untersuchungen auf das gesamte Güterbahnhofsareal und dessen direkte Umgebung ausgedehnt.</p> <p>Die wesentlichen Erkenntnisse des Klimagutachtens wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und im Umweltbericht zusammenfassend wiedergegeben.</p> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf wurden die folgenden Maßnahmen zum Schutz von Klima und Luft durch Festsetzungen aufgenommen, bzw. konkretisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Strömungsverhältnisse und Aufrechterhaltung einer ausreichenden Durchlüftung • Erhaltung/Herstellung klimawirksamer Strukturen (Anpflanzung von Baumreihen entlang von Straßen und Wegen, Überstellung von Stellplatzanlagen mit Bäumen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen einschl. Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche / Parkanlage), damit Sicherung bioklimatischer Gunstwirkungen (Luftfeuchte, Temperatur) 			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
016 Eigenbetrieb Stadt Offenbach - Kommunale Dienstleistungen	04.01.2018	<p>„wie Ihnen bereits bekannt erarbeiten wir zurzeit mit der Fa. Aurelis, das Entwässerungskonzept für den ehem. Güterbahnhof Offenbach.</p> <p>Grundsätzlich ist für diese Bebauung ein Trennsystem vorgesehen, da die angrenzenden Entwässerungsanlagen, das anfallende Abwasser nicht mehr aufnehmen können. Hierzu haben wir bereits eine ‚Kurzstudie‘ erstellen lassen, die auch der Fa. Aurelis zur Verfügung gestellt wurde. Basis dieser Studie ist der Generalentwässerungsplan der Stadt Offenbach, das Hess. Wassergesetz sowie die ‚Satzung über die Grundstücksentwässerung in der Stadt Offenbach‘ am Main sowie deren Verwaltungsvorschriften.</p> <p>Alle weiteren Schritte bzw. Erkenntnisse würden wir mit Ihnen und dem Bauherr zeitnah abstimmen.</p> <p>Eine detaillierte Stellungnahme zur Entwässerung ist erst möglich, wenn wir die weiteren Planungsschritte kennen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergebnisse der „Kurzstudie“ sind der Stadt Offenbach bekannt und wurden im Entwässerungskonzept, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, berücksichtigt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept empfiehlt ein modifiziertes Trennsystem in Verbindung mit Elementen der zentralen und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll an zwei Anschlusspunkten an den bestehenden Mischwasserkanal in der Unteren Grenzstraße angeschlossen werden.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ortsnah versickert werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde ergänzt. Das abfließende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist separat zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird an die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation in der „Mühlheimer Straße / Kettelerstraße“ angeschlossen. Die Anlage von Rückhalteanlagen oder Zisternen sowie die Verwendung als Brauchwasser werden gem. der wasserrechtlichen Satzung der Stadt Offenbach im Bebauungsplan empfohlen.</p>		X	X
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
017 Eisenbahn-Bundesamt	06.02.2018	<p>„Ihr Schreiben ist am 04.01.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen [55141-551pt/059-8236#032] bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>1. Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 3600 Frankfurt - Göttingen (ca. in Höhe von Bahn-km 11,775 bis Bahn-km 12,575).</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, ist in der Liste der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange aufgeführt und wurde an der Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Im weiteren Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin an der Planung beteiligt.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Ich weise 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 Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).</p>				
		<p>2. Im Zusammenhang mit dem überplanten Eisenbahnbetriebsgelände beachten Sie bitte, dass das Überplanen von Anlagen des Eisenbahnbetriebs grundsätzlich möglich ist. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, da das Fachplanungsrecht der Bahn Vorrang genießt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die materielle Konzentrationswirkung des § 38 BauGB ist der Stadt Offenbach bekannt.</p> <p>Am 20.08.2018 wurde durch das Eisenbahn-Bundesamt für die folgenden Flurstücke die Freistellung von Bahnbetriebszwecken bekannt gegeben: Gemeinde Offenbach, Gemarkung Bürgel, Flur 7, Flurstück Nr. 293/2, 348/35, 348/39, 348/41, 348/42, 348/44, 348/45, 348/47, 348/48, 348/53 und 348/63.</p> <p>Diese Flurstücke liegen im Geltungsbereich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 647 „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“. Die o.g. Flurstücke wurden von Bahnbetriebszwecken freigestellt, da sie für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich sind. Durch diese Freistellung endete die Eigenschaft als Bahnbetriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endete für die Fläche gemäß § 38 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 AEG das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit fallen diese Flurstücke wieder vollständig in die Planungshoheit der Stadt Offenbach.</p> <p>Für die folgenden Flurstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans wurde bislang noch kein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt: Gemeinde Offenbach, Gemarkung Bürgel, Flur 7, Flurstück-Nrn. 357/11, 357/12, 357/25, 357/26, 348/40, 348/43, 348/46, 348/49, 348/51, 348/52, 348/54 und 348/55.</p> <p>Diese Flurstücke sind im Entwurf des Bebauungsplans nachrichtlich als gewidmete Bahnanlagen übernommen worden.</p> <p>Das erforderliche Freistellungsverfahren für diese Flurstücke wird voraus-</p>	X	X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>sichtlich erst nach Fertigstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verlegung des Abwasserkanals erfolgen.</p> <p>Eine Überlagerung der bahnbetrieblichen Fachplanung mit der kommunalen Bauleitplanung ist rechtlich möglich und gängige Praxis, da im Bebauungsplan keine widersprüchlichen Festsetzungen getroffen werden und keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die Bahn resultieren (vgl. auch Präsidialverfügung des EBA zur „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“).</p> <p>Auch eine gesicherte öffentliche Erschließung des Bebauungsplanareals kann erfolgen, da die DB AG ihre Zustimmung für die Errichtung der internen Erschließung in Aussicht gestellt hat, sofern die getroffenen Vereinbarungen (Verlegung Kanal, Wegerecht) durchgeführt worden sind und die DB AG diese Rechte weiterhin in erforderlichem Maße ausüben kann (vgl. Abstimmungsgespräch am 05.12.2018 mit der DB Imm).</p> <p>Die Flurstücke Nr. 348/54 und 348/55 sollen nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, da sie weiterhin als Zuwegung der Bahn zu deren angrenzenden Bahnbetriebsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, dienen sollen. Diese beiden Flurstücke sind ebenfalls nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.</p>			
		Hinweis: Das in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochene Freistellungsverfahren (siehe Kapitel 4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets und Kapitel 6.2 Örtliche Planung) wird beim EBA unter dem Aktenzeichen 551pf/136-2017#030 geführt.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
019 Energienetze Offenbach	22.03.2018	<p>„im Auftrag der Energieversorgung Offenbach möchten wir Ihnen mitteilen, dass gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes seitens der Energienetze Offenbach GmbH keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Die fachtechnischen Belangen zu den einzelnen Versorgungskonzepten und Baudurchführung in der Strom- und Wärmeversorgung sowie Straßenbe-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>leuchtung und E-Mobility sind noch nicht ausgearbeitet.</p> <p>Hier stehen wir in engen Abstimmung mit dem Investor Aurelis Real Estate Management und Projektsteuerung Hocker Project Managers.</p> <p>Eine detaillierte Stellungnahme werden wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abschluss vorlegen.“</p>				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
021 Fraport AG	11.01.2018	<p>„zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.“</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>„Das Plangebiet liegt hingegen im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Tag-Schutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage des Plangebiets in der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, ist der Stadt Offenbach bekannt und wurde entsprechend im Bebauungsplan thematisiert. Weiterhin ist der Stadt Offenbach bekannt, dass gemäß § 5 FluLärmG Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden dürfen. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann von diesem Verbot Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.</p> <p>Da die Stadt Offenbach nunmehr beabsichtigt einen Schulstandort für eine weiterführende Schule auf dem dem östlichen Areal des Güterbahnhofs anzusiedeln, hat sie am 08.11.2018 einen entsprechenden Antrag auf Ausnahme genehmigung vom Bauverbot nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>Schutz gegen Fluglärm beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Darin wurde aufgezeigt, dass ein dringender Bedarf an weiterführenden Schulen in Offenbach besteht. Zudem wurde dargelegt, dass die Hinnahme der fluglärmbedingten Beeinträchtigung für die Einrichtungsnutzer die einzige realistische Möglichkeit darstellt, die mit der Einrichtung bezweckten öffentlichen Interessen zu befriedigen. Alternative Standorte für diese Einrichtungen außerhalb der Tag-Schutzzone (TSZ) 2 konnten nachweisbar nicht gefunden werden.</p> <p>Das Regierungspräsidium Darmstadt hat am 05.12.2018 zu dem o.g. Antrag einen Bescheid erlassen, nachdem die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs.1 Satz 3 FluLärmG hinreichend sicher absehbar ist. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB wird durch den positiven Bescheid gestützt.</p>			
		<p>„Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“ innerhalb eines im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebiets liegt, ist der Stadt Offenbach bekannt. Gemäß Ziel 3.4.4-1 des RegFNP ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebiet im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Ziel 3.4.4-1 regelt jedoch weiterhin, dass unter anderem Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen, wie z.B. die Nutzung von Konversionsflächen, von dieser Regelung ausgenommen sind.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass in diesem Zusammenhang unter dem Siedlungsbestand nicht nur die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete „Siedlung, Bestand“ bzw. die im RegFNP als Kategorien der Siedlungsstruktur als Bestandsflächen definierten Bauflächen zu verstehen sind, sondern auch die im Siedlungsbeschränkungsgebiet eindeutig baulich genutzten bzw. ehemals genutzten Bestandteile des</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			örtlichen Siedlungsgefüges. Dazu zählen gemäß RegFNP auch Flächen, die bislang gewerblich, militärisch, infrastrukturell o.ä. genutzt waren. Letzteres trifft auf das Plangebiet zu, das ehemals als Güterbahnhof genutzt wurde. Das wesentliche Ziel der vorliegenden Planung ist es, das brachliegende Areal des ehemaligen Güterbahnhofs im Zuge der Reaktivierung zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen Quartier umzustrukturieren. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs wird somit eine große Fläche inmitten des Stadtgefüges wiedergenutzt, die bereits genutzt und versiegelt war. Insofern gilt vorliegend die genannte Ausnahmeregelung des Ziels 3.4.4-1.			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
023 Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main	05.02.2018	<p>„wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren, die wir gemeinsam mit und auch im Namen der Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach abgeben.</p> <p>Die vorliegenden Planungen betreffen innerstädtische Brachflächen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Offenbach. Ziel ist die Reaktivierung der Flächen zur Entwicklung eines Wohnstandortes sowie zugleich eines Standortes für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Es soll eine gemischte Nutzung ermöglicht werden mit nach Süden wie Norden hin einer Abstufung aus eingeschränktem Gewerbegebiet (zulässig sind dort nur nicht wesentlich störende Betriebe) sowie in den zentralen Bereichen Festsetzungen als Kern- und als Urbanes Gebiet.</p> <p>Gegen die Planungen haben wir zum derzeitigen Stand keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen. Die Planungsunterlagen kündigen eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Fachgutachten zum Einzelhandel an. Bis zur Vorlage dieser Gutachten behalten wir uns eine abschließende Einschätzung der Planungen ausdrücklich vor.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main eine abschließende Einschätzung der Planungen bis zur Vorlage der Fachgutachten zu den Themen Schall und Einzelhandel vorbehält.</p>			

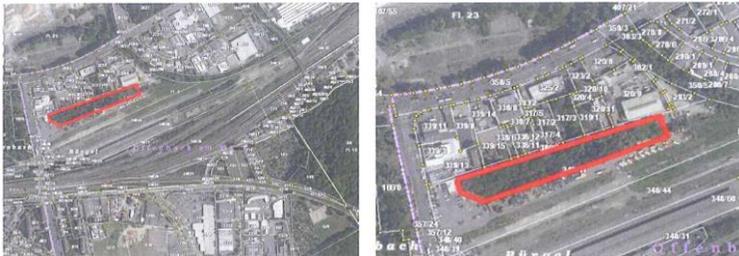
Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
024 Hessen Mobil	02.02.2018	<p>„die Belange von Hessen Mobil werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Der betroffene Abschnitt der B 43 (Untere Grenzstraße) ist als Ortsdurchfahrt festgesetzt. Aufgrund des § 5 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) obliegt die Straßenbaulast für die B 43 bei der Stadt Offenbach am Main.</p> <p>Die Nachfolgend aufgeführten Hinweise sollten im Zuge des Vorhabens entsprechend beachtet werden.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>1. In der Begründung zu dem o.g. Bebauungsplan (Stand 01.11.2017) steht, dass seit dem Jahr 2015 der Rückbau der Bahninfrastruktur (Gleisanlagen, Schwellen, Gleisschotter, Laderampen etc.) erfolgte. Laut dem o.g. Bebauungsplan ist auf dieser Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Das erforderliche Verfahren zur Änderung der Nutzung liegt allerdings nicht vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das erforderliche Verfahren zur Nutzungsänderung ist das hier in Rede stehende Bauleitplanverfahren. Damit soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und die städtebauliche Entwicklung vorbereitet und geleitet werden.</p> <p>Da es sich bei dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs um eine gewidmete Bahnanlage handelt, wurde auch ein entsprechendes Freistellungsverfahren eingeleitet.</p> <p>Am 20.08.2018 wurde durch das Eisenbahn-Bundesamt für die folgenden Flurstücke die Freistellung von Bahnbetriebszwecken bekannt gegeben:</p> <p>Gemeinde Offenbach, Gemarkung Bürgel, Flur 7, Flurstück Nr. 293/2, 348/35, 348/39, 348/41, 348/42, 348/44, 348/45, 348/47, 348/48, 348/53 und 348/63. Die Flurstücke wurden von Bahnbetriebszwecken freigestellt, da sie für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich sind. Durch diese Freistellung endete die Eigenschaft als Bahnbetriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endete für die Fläche gemäß § 38 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 AEG das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit fallen diese Flurstücke wieder vollständig in die Planungshoheit der Stadt Offenbach.</p>			
		<p>2. Nach unserer derzeitigen Kenntnis werden in dem von Ihnen beschriebenen Gebiet zu der Konversionsfläche „Ehemaliger Güterbahnhof Offenbach (Bebauungsplan Nr. 647) keine ÖPNV-Maßnahmen durchgeführt, die im Rahmen der Hessischen Verkehrsinfrastrukturförderung neu realisiert werden.</p> <p>Es werden jedoch innerhalb des Stadtgebiets Offenbach am Main im Zusammenhang mit dem Haltestellenkonzept 3 63 existierende Bushaltestellen barrierefrei ausgebaut und durch das Land Hessen finanziell gefördert. Somit befinden sich diese Bushaltestellen im Bestand und werden nicht</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der barrierefreie Ausbau von ÖPNV-Haltestellen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung Gleichwohl schließt sich die Stadt Offenbach der Intension einer barrierefreien Gestaltung der Haltestellen an.</p> <p>Grundsätzlich kann die Erschließungssituation des Areals mit vorhandenen ÖPNV-Linien als sehr gut bezeichnet werden (vgl. hierzu Kapitel 10.3 der Begründung zum Bebauungsplan).</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>aufgrund des beschriebenen Umbaugebiets am Offenbacher Ostbahnhof realisiert.</p> <p>Wir verweisen unter diesem Gesichtspunkt auf die Anlage 4 zur Magistratsvorlage „Begründung Bebauungsplan Nr. 647 - Vorentwurf -»Ehemaliger Güterbahnhof Offenbach«, Abschnitt 10.3.4 „ÖPNV Erschließung, in dem auf die Wichtigkeit der fußläufigen Erreichbarkeit zu den ÖPNV-Haltestellen eingegangen wird. Neben einer angestrebten Attraktivität muss dabei auch die geforderte vollständig barrierefreie Gestaltung dieser Wegverbindung für die Nutzerinnen und Nutzer gegeben sein.</p>				
		<p>3. Bei einer erwarteten Zunahme der ÖPNV-Nutzerinnen und -Nutzer aufgrund der dort vorgesehenen Wohnbebauung und Etablierung von Betrieben der sog. Industrie 4.0 / Urban Production (ca. 800 Einwohnerinnen und Einwohner und ca. 450 Beschäftigte nach dem Entwurf des Mobilitätsplans für die Stadt Offenbach - Fortschreibung Nahverkehrsplan Stadt Offenbach 2018 ~ 2022, Abschnitt 4.3.2 Zukünftige Siedlungsentwicklung), sollte somit auch dazu eine entsprechende Anpassung des ÖPNV-Angebots erfolgen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Anpassung des ÖPNV-Angebots ist grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Grundsätzlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch seine unmittelbare Lage am Bus- und S-Bahnhof „Offenbach Ost“ sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr des gesamten Rhein-Main-Gebiets sowie an das lokale Busnetz Offenbachs angebunden. Dieser hochfrequentierte Bahnhof besitzt Anbindungen in die gesamte Region (Bahn) und in die Stadt (Bus). Zwischen dem Offenbacher Ostbahnhof und dem Frankfurter Hauptbahnhof verkehren beispielsweise insgesamt vier S-Bahnlinien.</p> <p>Neben den vorhandenen Bushaltestellen am Ostbahnhof besteht eine weitere, in ca. 250 m Entfernung zum Güterbahnhofsgebiet liegende Bushaltestelle, in der „Mühlheimer Straße“. An den Bushaltestellen des Ostbahnhofs verkehren fünf verschiedene Buslinien.</p> <p>Zur morgendlichen Spitzenstunde halten bis zu 50 S-Bahnen und Busse am Offenbacher Ostbahnhof.</p>			
		<p>4. Die in diesem Textabschnitt 10.3.4 „ÖPNV-Erschließung“ erwähnte ÖPNV-Beschleunigung an LSA wird von uns als sinnvolle Ergänzung zur Verbesserung des dortigen ÖPNV angesehen, weil die Fahrzeiten für die ÖPNV-Nutzerinnen und -Nutzer verkürzt werden.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
026-1 HESSEN-FORST	16.01.2018	<p>„der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,95 ha.</p> <p>Durch die Entwicklung der Flächen zu einem durchmischten Wohn- und Gewerbequartier mit ca. 300 bis 350 Wohneinheiten, Nahversorgung und nicht störenden Gewerbebetrieben werden u.a. auch forstrechtlich als Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes geltende Flächen in Anspruch genommen.</p> <p>Als Waldfläche gemäß § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) gelten die im folgenden Lageplan mit rot abgegrenzten Flächen.</p>  <p>Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen gegen die Waldinanspruchnahme keine Bedenken:</p> <p>Für die Waldinanspruchnahme ist ein vorgreifliches forstrechtliches Verfahren gemäß § 12 Hessisches Waldgesetz (HWaldG), in welchen über die Zulässigkeit der Waldumwandlung zu entscheiden ist, durchzuführen.</p> <p>Aufgrund der Lage der zu beanspruchenden Waldflächen innerhalb des Rhein-Main-Ballungsraums ist die Waldinanspruchnahme gemäß § 12 Abs. 4 HWaldG vom Nachweis einer flächengleichen Ersatzaufforstung abhängig zu machen.</p> <p>Sofern <u>nachweislich</u> keine Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis des Forstamtes ist der Stadt Offenbach bereits bekannt.</p> <p>Es wird ein vorlaufendes Forstrechtliches Verfahren zur Rodung und Nutzungsänderung des Waldbestandes gemäß § 12 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) durchgeführt werden. Für die Genehmigung muss eine flächengleiche Ersatzaufforstung nachgewiesen werden, ist dies nicht möglich kann auch eine Walderhaltungsabgabe geleistet werden. Die Ersatzaufforstung einer Waldfläche innerhalb der Parkanlage wird hierbei allerdings in Bezug auf Nutzbarkeit, Raumgliederung und der gegebenen Größe als wenig zielführend angesehen zumal auf der Südseite des Lärmschutzwalls keine Gehölze gepflanzt werden dürfen, um die Bahngleise nicht zu gefährden. Es sollte daher ein externer Ausgleich entweder monetär (Waldabgabe) oder extern an anderer Stelle vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang fanden bereits weitere Abstimmungen mit dem Forstamt Langen statt. Im Zuge dessen wurde die tatsächlich forstrechtlich als Wald anzusehende Fläche mit 4.430 m² definiert und die Erteilung der erforderlichen Rodungsgenehmigung bereits in Aussicht gestellt. Aktuell konnte eine mögliche Ersatzaufforstungsfläche in Lützel-Rimbach im Odenwald ermittelt werden, die zwar keine flächengleiche Kompensation darstellt, aber immerhin mehr als 50 % des Bedarfs abzudecken vermag. Seitens der Oberen Forstbehörde wurde dem Forstamt Langen mündlich mitgeteilt, dass die Aufforstung forstrechtlich anerkennungsfähig ist. Da nicht ausreichende Flächen für die erforderliche Ersatzaufforstung zur Verfügung stehen, muss für das verbleibende Defizit eine Walderhaltungsabgabe geleistet werden.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>ist die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zu entrichten.</p> <p>Zuständig für die Durchführung des Rodungsverfahrens ist das Liegenschaftsamt der Stadt Offenbach.</p> <p>Als Anlage ist ein Auszug aus den Anforderungen an einen Rodungsantrag, die zur Beurteilung der forsthoheitlichen Belange dienen, beigefügt.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Flächen im Bebauungsplan als „Wald“ festzusetzen.</p> <p><u>Anforderungen an Antragsunterlagen zur Beurteilung der forsthoheitlichen Belange</u></p> <p>I. Rodungsfläche:</p> <p><u>Beschreibung von Lage und Größe der Flächen - Um welche Waldflächen handelt es sich konkret?</u></p> <p>(Lage = Gemarkung, Flur, Flurstück, Flächengröße, kartenmäßige Darstellung (= Rodungsplan) mit Übersichtsplan (M1: 10.000 bis 1 :25:000) und Lageplan (M 1: 500 bis 1 :2000))</p> <p><u>Begründung des Vorhabens - Warum soll für das Vorhaben Wald gerodet werden?</u></p> <p>(Darstellung, weshalb das Vorhaben nicht außerhalb von Wald stattfinden kann; Kurzdarstellung zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens bzw. Verweis auf entsprechende andere Unterlagen, ggf. begründende regionalplanerischen Festlegungen, Prüfung und Erläuterung von Standortsalternativen...)</p> <p><u>II. Beschreibung der direkt und indirekt betroffenen Waldflächen</u></p> <p>Bestandesbeschreibung - Um was für einen Wald handelt es sich?</p> <p>Beschreibung der Waldgesellschaften mit Hauptbaumarten und Altersklassen. Beschreibung des forstlichen Standortes und Waldzustand bei grund-</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>wasserbeeinflussenden Maßnahmen.</p> <p><u>Beschreibung der Waldfunktionen der betroffenen Wälder Welche Waldfunktionen sind in welchem Umfang betroffen?</u></p> <p>(Nutz-, Schutz-, Erholungsfunktionen; Vorkommen wertvoller oder geschützter Waldgesellschaften oder geschützte Arten)</p> <p><u>Sind forstrechtliche Schutzkategorien nach § 22 HForstG betroffen?</u></p> <p>(Schutzwald, Bannwald)</p> <p>III. Prognose der Auswirkungen</p> <p><u>Auswirkungen der Waldrodung: Welche Bedeutung hat der Waldverlust für den Raum / die Region?</u></p> <p>Die forstfachliche Beurteilung der Auswirkungen erfolgt anhand des Grades der Beeinträchtigungen der Waldfunktionen (Nutz-; Schutz- und Erholungsfunktionen, vgl. § 1 Abs. 1 HForstG) und der Betroffenheit der in § 12 Abs. 2 Satz 1 HForstG genannten Interessenschwerpunkte.</p> <p>Aspekte sind demnach im Wesentlichen die Bedeutung</p> <ul style="list-style-type: none"> o als forstbetrieblicher Standort o für den Naturhaushalt o für die Umweltschutzgüter (auch lokales Klima) o für die Erholung <p><u>Einfluss des Vorhabens / der Waldrodung auf verbleibende Waldbestände - Mit welchen abiotischen und biotischen Gefährdungen ist für verbleibende angrenzende Waldbestände zu rechnen?</u></p> <p>(Randwirkungen, z.B. Sonnenbrand, Windwurfgefährdung, Verkarstung, ...)</p> <p>IV. Forstfachliche Minimierungsmaßnahmen:</p> <p><u>Welche Maßnahmen werden getroffen, um die Auswirkungen der Rodung so gering wie möglich zu halten?</u></p> <p>(Z. B.: Rodungsverzicht für wertvolle Flächenteile, Bildung von Rodungsab-</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>schnitten bei großflächigen Waldinanspruchnahmen, Erhaltung zusammenhängender Waldgebiete statt Zerschneidung, unmittelbare Wiederaufforstung von nur vorübergehend oder nicht mehr benötigten Flächen, Wiederherstellung abgeschnittener Wegebeziehungen für den Erholungsverkehr und/oder Forstbetrieb ...)</p> <p>V. Forstrechtlicher Ausgleich:</p> <p><u>Welcher forstrechtliche Ausgleich ist für das Vorhaben vorgesehen?</u></p> <p>Hinweise:</p> <p>Für die Rodung und Waldumwandlung sind Ersatzaufforstungsflächen im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Soweit die nachteiligen Wirkungen einer Waldrodung nicht ausgeglichen werden können (Nachweis), muss eine Walderhaltungsabgabe entrichtet werden (Verordnung über die Walderhaltungsabgabe vom 19. Dezember 2007, GVBl. 1 960 v. 28.12.2007).</p> <p>Die Ersatzaufforstungen sollen im gleichen Naturraum oder - sofern nachweislich nicht möglich - in waldarmen Gebieten erfolgen. Es muss vorab eine Abstimmung mit Forst- und Naturschutzbehörde erfolgen, ob die potentiellen Ersatzaufforstungsflächen forst- u. naturschutzrechtlich für das Vorhaben anerkennungsfähig sind.</p> <p>Ersatzaufforstungen und Walderhaltungsabgabe werden gemäß Kompensationsverordnung vom 01.09.2005, zuletzt geändert mit VO vom 12.November 2011 (GVBl. 1 377) auf den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf angerechnet.</p> <p><u>Welche Flächen sollen als Ersatzaufforstungsflächen dienen?</u></p> <p>(Lage, derzeitige Nutzung, Bewirtschafter, Förderverträge, Darstellung in den Fachplanungen und im ROPS, Ertragsmesszahlen, Schutzkategorien ...)</p> <p><u>Wie ist die Umsetzung der Ersatzaufforstungen sichergestellt?</u></p> <p>(Ist die Fläche durch Vertrag privatrechtlich gesichert? Zeitraum der Umset-</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>zung ...)</p> <p><u>Ist die Waldbilanz für das Vorhaben ausgeglichen?</u></p> <p>Hinweis:</p> <p>Die forstrechtliche Bilanzierung soll separat zur naturschutzrechtlichen erfolgen. Die Antragsunterlagen sollen eine forstrechtliche Flächenbilanzierung enthalten (tabellarische Gegenüberstellung von Rodungsflächen und den zugehörigen Ersatzaufforstungen).“</p>				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
026-2 HESSEN FORST	02.03.2018	<p>„in meiner Stellungnahme vom 16.01.2018 (Anlage 2) wurden die als Wald im Sinne des Waldgesetzes geltenden Flächen schematisch dargestellt.</p> <p>Eine exakte Abgrenzung der Waldflächen, als Grundlage für die forstrechtliche Bilanzierung, erfolgte zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Büro Götte Landschaftsplanung [...].</p> <p>Die als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes bzw. des Hessischen Waldgesetzes geltende Fläche beträgt demnach 4.430 m².“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme 026-1 HESSEN-FORST vom 16.01.2018 verwiesen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>1021 Offenbach - Quartier 4.0 21.02.2018 Ausschnitt Luftbild und Waldflächen</p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Götte Landschaftsarchitekten GmbH</p>				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
030 Hochtaunuskreis	25.01.2018	<p>„vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:</p> <p>Der ca. 8,95 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 überplant einen bis 1996 originär als Güterbahnhof genutzten Bereich. Der ehemalige Güterbahnhof ist zwischenzeitlich vollständig durch die DB AG geräumt und entsprechend für eine Neuentwicklung vorbereitet.</p> <p>Wesentliches Ziel der Planung ist die Reaktivierung des ehemaligen Güterbahnhofbereichs zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen Quartier nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und soll als Wohnstandort und als Standort für produzierendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe entwickelt werden. Der Bebauungsplanentwurf trifft hierzu entspre-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>chende Festsetzungen gem. § 6a Urbanes Gebiet BauNVO, Kerngebiet gem. § 7 BauNVO sowie § 8 BauNVO Gewerbegebiet.</p> <p>Durch Konversion einer bereits vorbelasteten Fläche wird im Hinblick auf den § 1a (2) BauGB ein Beitrag geleistet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und darüber hinaus eine mögliche weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu reduzieren. Dies wird nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ausdrücklich begrüßt.</p>				
		<p>Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, wobei im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB, im Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB noch keinerlei abschließende Aussagen zur Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung enthalten sind. Gemäß der im Umweltbericht erstellten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich gem. der vorgelegten überschlägigen Bilanzierung ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von ca. -477.600 Biotopwertpunkten. Wie das Ausgleichsdefizit bzw. der Kompensationsbedarf bewältigt wird, soll dabei im weiteren Planverfahren abgearbeitet werden.</p> <p>Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu fordern, dass im weiteren Planverfahren die Bewältigung des Ausgleichsdefizits / Kompensationsbedarfs nach Möglichkeit vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt. Eine Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche durch externe Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden.</p> <p>Alternativ wird daher auf folgende Möglichkeiten zur Abgeltung des Kompensationsdefizites hingewiesen:</p> <p>Zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird empfohlen, das gemäß § 11 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 5 der Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Umweltministerium anerkannte Ökokonto bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG), Fachabteilung Ökoagentur zu nutzen.</p> <p>Soweit eine Abgeltung des Kompensationsdefizits über die Ökoagentur</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde eine erste überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt a. M., erstellt. Diese wurde in der weiteren Planungsphase zum Entwurf des Bebauungsplans konkretisiert:</p> <p>Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplanentwurf wurde ein Defizit in Höhe von 220.022 Biotopwertpunkten (BWP) ermittelt, was gegenüber dem Voreingriffszustand einer Wertminderung um ca. 19 % entspricht. Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht vollständig möglich. Durch eine anteilige Verwendung der Ausgleichsmaßnahme (Vernässungsmulde) im Bereich „Weidenplacken“ im Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen kann das verbleibende Defizit vollständig kompensiert werden.</p> <p>Der für die Inanspruchnahme der Waldfläche notwendige Ausgleich erfolgt durch eine Ersatzaufforstung im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Lampertheim, wobei die damit verbundenen Ökopunkte möglicherweise ebenfalls zum Ausgleich des Punktedefizits genutzt werden. Da nicht ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, um die gesamte Waldinanspruchnahme zu kompensieren, wird zusätzlich eine Walderhaltungsabgabe geleistet.</p> <p>Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden bei der Erarbeitung der Ausgleichserfordernisse berücksichtigt.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>nicht zum Tragen kommt, ist auf vorhandene Natura 2000 Gebiete zu verweisen.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Kompensation stellt für die Finanzierung von FFH-Gebieten (Natura 2000-Gebieten) ein wichtiges und ergänzendes Instrument dar. In dem Zusammenhang sei auf den § 2 (1) 2 Durchführung von Kompensationsmaßnahmen der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) verwiesen, der ausdrücklich eine Steuerung von Mitteln in die Natura 2000-Gebiete vorsieht. Andererseits sollen damit landwirtschaftliche Nutzflächen bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen geschont und die landwirtschaftlichen Betriebe entlastet werden.</p> <p>So nutzen z. B. mehrere Kommunen im Kreis Offenbach zwischenzeitlich das Instrument der Abgeltung von Ausgleichsdefiziten in Natura-2000-Gebieten, so u. a. z. B. die Städte Dietzenbach und Dreieich.</p>				
		Ich bitte abschließend um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren.“	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hochtaunuskreis ist in der Liste der zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange geführt und wird im weiteren Verlauf der vorliegenden Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
031 IHK Offenbach am Main	05.02.2018	<p>„wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die vorliegenden Planungen betreffen innerstädtische Brachflächen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Offenbach. Ziel ist die Reaktivierung der Flächen zur Entwicklung eines Wohnstandortes sowie zugleich eines Standortes für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Es soll eine gemischte Nutzung ermöglicht werden mit nach Süden wie Norden hin einer Abstufung aus eingeschränktem Gewerbegebiet (zulässig sind dort nur nicht wesentlich störende Betriebe) sowie in den zentralen Bereichen Festsetzungen als Kern- und als Urbanes Gebiet.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Die Planung entspricht dem vorgesehenen Vorhaben des Masterplans Offenbach für diesen Bereich, daher haben wir zum derzeitigen Stand keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen. Die Planungsunterlagen kündigen eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Fachgutachten zum Einzelhandel an. Bis zur Vorlage dieser Gutachten behalten wir uns eine abschließende Einschätzung der Planungen ausdrücklich vor.“				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
034 Landesamt für Denkmalpflege	05.02.2018	<p>„Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, 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 nördlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Gräber, neuzeitliche Besiedlung).</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>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.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten ein Suchschnitt am Nordrand des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.</p> <p>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.</p>	<p>Der Anregung wurde in unten stehendem Umfang gefolgt.</p> <p>Hintergrund der vorliegenden Stellungnahme ist nach Aussage des Landesamts für Denkmalpflege (Abstimmungsgespräch mit Herrn Becker vom 27.03.2018) der Fund von Fundamentresten, Scherben und Schlacken auf dem benachbarten Gelände der früheren Lackfabrik Schramm (heutige SCHRAMM Coatings GmbH) aus dem Jahr 1976.</p> <p>Aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege könne der Verdacht auf hier in Rede stehende archäologische Funde im Geltungsbereich des Bebauungsplans dann ausgeräumt werden und für das laufende Verfahren als erledigt bezeichnet werden, wenn es gelingt, nachzuweisen, dass das Gelände der Lackfabrik Schramm sich nicht bis in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinein ausgedehnt hat. Dabei ist die Situation bis in 19. Jahrhundert zurückgehend zu berücksichtigen. § 21 HDSchG bleibt davon unberührt.</p> <p>Zu diesem Nachweis wurde eine archivarisches-historische Recherche im Stadtarchiv der Stadt Offenbach durchgeführt. Dabei wurden die Nutzungen im Plangebiet im 19. und 20. Jahrhundert untersucht.</p> <p>Im Ergebnis konnten keinerlei Anzeichen dafür gefunden werden, dass mit der Verlagerung des Betriebs der Firma Schramm an den Standort Rohrmühle, eine zusätzliche Nutzung der Fa. Schramm auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofs Offenbach stattgefunden haben könnte.</p> <p>Die durchgeführte Untersuchung liegt dem Landesamt für Denkmalpflege</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Offenbach zur Kenntnis.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.“</p>	<p>vor. Mit E-Mail vom 02.08.2018 stellt das Landesamt für Denkmalpflege (Herr Becker) fest, dass die Prüfung der vorgetragenen Unterlagen eindeutig zeigt, dass das zugehörige Werksareal der Fa. Schramm sich nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausdehnt hat. Vor diesem Hintergrund bestehen von Seiten der hessenArchäologie keine weiteren Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>In den Bebauungsplan ist weiterhin ein allgemeiner Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmälern aufgenommen.</p>			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
071 Nahverkehr in Offenbach GmbH	30.01.2018	<p>„gemäß Planzeichnung erfolgt die verkehrliche Anbindung des Gebietes "Ehemalige Güterbahnhof" über die Untere Grenzstraße, ca. Höhe Busspur S-Bahn-Station Offenbach Ost, gegenüber der Hebestraße.</p> <p>Hierbei bitten wir Sie zu berücksichtigen, dass die Bushaltestellen an der S-Bahn-Station Offenbach Ost in dichtem Takt mit den Buslinien 102, 103, 106, 107, 120 in Richtung Norden und Süden angedient werden und deren Abfahrten von den Haltestellen durch Signale gesteuert werden. Hier muss für unsere Busabfahrten weiterhin, trotz der Anbindung des Gebietes an die Untere Grenzstraße, eine zügige Ausfahrt aus den Haltestellenbereichen in den fließenden Verkehr gewährleistet sein. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass die Busse über die Hebestraße auf ihren Linienweg ein- bzw. von dort ausschleichen. Deshalb muss die Zufahrt von der Unteren Grenzstraße in die Hebestraße zum OVB Betriebshof für die Fahrzeuge von Norden und Süden erhalten bleiben.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der Unteren Grenzstraße sind entsprechend des derzeitigen Bestands getroffen und lassen grundsätzlich genug Möglichkeiten für die formulierten Anregungen, die in der nachfolgenden Ausführungsplanung detaillierter zu klären sind.</p> <p>Die Organisation, Verkehrsführung und Anzahl der Spuren an der S-Bahn-Station Offenbach Ost wird durch den Bebauungsplan Nr. 647 nicht verändert. Die Zu- und Ausfahrt in Richtung Norden und Süden bleibt unverändert, ebenso die Abbiegemöglichkeit von der Unteren Grenzstraße in die Hebestraße. Die Einfahrt für Busse aus den Haltestellen in die Untere Grenzstraße erfolgt signalisiert. Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes und die Qualität des Verkehrsablaufs der Busse zu verbessern, kann es sinnvoll sein, eine Freigabezeitanforderung nach Bedarf für Busse einzurichten, statt eine Freigabe bei jedem Umlauf vorzusehen. In der Ausführungsplanung ist dies detaillierter zu klären.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		„Aufgrund der Luftreinhalteproblematik der Stadt sollte in jedem Fall im Bebauungsgebiet öffentliche Ladeinfrastruktur für e-Fahrzeuge (Autos und Zweiräder) vorgesehen werden. Darüber hinaus wäre zu prüfen, inwieweit eine emobil-Station auf dem Gelände gebaut werden könnte. In jedem Fall wäre es sinnvoll hier schon bei der Erschließung Leerrohre an geeigneten Plätzen vorzusehen, so dass später keine Erdarbeiten mehr notwendig sind.“	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Grundsätzlich ist die Stadt Offenbach offen für Vorschläge, das Gebiet auch mit alternativen Mobilitätsformen zu erschließen, um den Anteil von Luftschadstoffen emittierendem, motorisierten Individualverkehr zu senken. Die genaue Ausgestaltung dieser Maßnahmen, wie z.B. die Festlegung von Standorten für öffentliche Elektrotankstellen, ist gegenwärtig jedoch noch nicht absehbar.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
075 Polizeipräsidium Offenbach am Main	19.01.2018	<p>wir empfehlen die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte im Rahmen der weiteren Planungen.</p> <p>Hierunter fallen beispielsweise Punkte wie eine übersichtliche Gestaltung, eine eindeutige Zonierung sowie die Förderung der sozialen Kontrolle.</p> <p>Zur Vermeidung von Wohnungseinbrüchen 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) empfohlen.</p> <p>Für entsprechende Auskünfte/Beratungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Es wird gebeten, die beigefügten Unterlagen an künftige Vorhabenträger / Bauherren weiterzugeben.“</p> <p><i>[Anlage hier nicht abgedruckt]</i></p>	<p>Der Anregung wird im untenstehendem Umfang gefolgt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.</p> <p>Die dargelegten kriminalpräventiven Aspekte wie eine übersichtliche Gestaltung oder Förderung der sozialen Kontrolle sind nicht direkt im Bebauungsplan steuerbar. Grundsätzlich soll jedoch der öffentliche Raum so gestaltet und angelegt werden, dass bei einem Aufenthalt die objektive Sicherheit sowie das subjektive Sicherheitsgefühl und in der Folge auch die Lebensqualität der Bewohner erhöht werden. Zentrale Aufenthaltsbereiche und Plätze sowie Freiräume sollen so ausgeführt werden, dass eine vorraus-schauende Begehbarkeit mit weiträumigen Sichtbeziehungen möglich ist.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zu zukünftigen Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden an künftige Vorhabenträger weitergegeben.</p>			
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 – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
076 Regierungspräsidium Darmstadt	31.01.2018	<p>„Aus Sicht der Regionalplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als gemischte Baufläche, Planung bzw. Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt, ein kleiner Teil als gewerbliche Baufläche, Bestand bzw. Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe, Bestand. Ebenso liegt der Planbereich im Siedlungsbeschränkungsgebiet und der Tagschutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz. Die geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete bewegen sich im Rahmen dessen, was in Mischgebieten allgemein zulässig ist, und auch die Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet sowie der Tagschutzzone 2 wurden gewürdigt. Es bestehen daher zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
		<p>Hinsichtlich der eingeschränkten Gewerbegebiete wird auf den erforderlichen Einzelhandelsausschluss im Sinne des Ziele Z3 4 3-3 hingewiesen, der noch zu ergänzen ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Einzelhandelsausschluss des Ziels Z3 4 3-3 des RegFNP, der sich auf gewerbliche Bauflächen bezieht, wird durch folgende textliche Festsetzung für die eingeschränkten Gewerbegebiete umgesetzt:</p> <p><i>„In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe ausnahmsweise zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Bruttogrundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen. Untergeordnet im Sinne dieser Festsetzung ist eine Verkaufsfläche bis zu 10 % der Grundfläche des jeweiligen Betriebs, höchstens aber 200 m².“</i></p>		X	X
		<p>Hinsichtlich regionalplanerischen Dichtevorgaben nach Ziel Z3.4.1-9 weise ich auf die Rechtsprechung vom Oktober 2016 hin (4 C 962/15.N).</p> <p>Da die Unterlagen im weiteren Verfahren insgesamt noch ergänzt werden sollen, behalte ich mir eine weitergehende Prüfung vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ermittlung der regionalplanerischen Dichtewerte für das Bruttowohnbauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2. Dabei wurde die Vorgehensweise der Bilanzierung abgestimmt. Das Regierungspräsidium hat die Ausführungen als nachvollziehbar angesehen und der Ermittlung in einer E-Mail vom 31.10.2018 zugestimmt.</p> <p>Aus dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelten Bruttowohn-</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>bauland von 35.496 m² und den potenziellen 312 Wohneinheiten, ergibt sich eine Dichte von 88 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Somit wird den Dichtevorgaben der Regionalplanung aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 von mindestens 60 WE/ha im Großstadtbereich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 647 der Stadt Offenbach entsprochen.</p> <p>Der detaillierte Nachweis und die rechnerische Vorgehensweise sind in der Begründung ergänzend dargelegt worden.</p>			
		<p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete berührt werden. Ein Natura 2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie Natura 2000 Gebiete durch das Verfahren nicht betroffen sind.</p> <p>Das Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach als zuständige Untere Naturschutzbehörde wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>			
		<p>Aus Sicht des Dezernats Schieneverkehr bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 647 der Stadt Offenbach „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“.</p>	<p>Auch die Tatsache, dass aus Sicht des Dezernats Schienenverkehr keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 647 der Stadt Offenbach „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“ bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>			
		<p>Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u></p> <p>Hinweise: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtli-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung ist nach Aussage des örtlichen Betreibers (ZWO Offenbach) durch die äußere Erschließung gesichert.</p> <p>Im weiteren Verlauf der Planung wird im Zuge der Trassenkoordination und Dimensionierung, die Versorgungssicherheit des Plangebietes bzgl. Lösch- und Trinkwasser hergestellt.</p> <p>Der Stadt Offenbach ist bekannt, dass das Bauen im Grundwasser nach §§ 8,9 WHG der wasserbehördlichen Aufsicht unterliegt. Sollte eine bauzeitige Grundwasserhaltung im Zuge der der Bauleitplanung nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung erforderlich werden, wird die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis seitens des Bauherren bei der Unte-</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		chen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwasser- menge bereitgestellt werden kann.	ren Wasserbehörde eingeholt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde das Kapitel zu den wasser- wirtschaftlichen Belangen wie folgt ergänzt: „Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich werden, so stellt dies nach §§ 8,9 WHG eine Gewässerbenut- zung dar, die der wasserbehördlichen Aufsicht unterliegt. In diesem Fall ist seitens des Bauherren eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.“			X
		<u>Bodenschutz Ost</u> <i>Vorsorgender Bodenschutz</i> Hinweise: Bei der vom B-Plan umfassten Fläche handelt es sich um ehem. Bahnbetriebsflächen, die fast vollständig von anthropogenen und vielfach schadstoffbelasteten Auffüllungen bedeckt sind. Laut dem vorgelegten Plan wird eine bislang erheblich vorbelastete Fläche mit stark eingeschränkten Bodenfunktionen im Rahmen der Innenentwicklung wieder nutzbar ge- macht. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder forstwirt- schaftlich genutzter Flächen. Insofern sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes i. W. berücksichtigt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des vorsorgenden Bo- denschutzes im Wesentlichen berücksichtigt sind.			
		<u>Nachsorgender Bodenschutz /Altlasten</u> Hinweise: Das Plangebiet ist Teil einer Altlast, die in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit der Altflächen-Nr. 413.000.010-003.142 verzeichnet ist. Demnach wurde die Fläche ursprünglich als Güterbahnhof genutzt. Damit einhergehend sowie auch danach fanden auf dem Gelände zahlreiche umweltrelevante Nutzun- gen statt. Zu der o. g. Fläche existiert unter dem Az. IV/F 41.1100i-Q902 ein Altlastenvorgang, in dem die bisherigen Boden- und Grundwasseruntersu- chungen mit den jeweiligen Ergebnissen dokumentiert sind. Bislang wurden auf unterschiedlichen genutzten Detailflächen teilweise erhebliche Boden- verunreinigungen festgestellt. Diese wurden zum Teil durch Schadstoffein-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Teilen des Geltungsbereichs liegen Bodenverunreinigungen vor, die teil- weise die Prüfwerte der Bundes – Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die bei der Umnutzung relevanten Wirkungspfade überschreiten bzw. wo von einer Überschreitung auszugehen ist. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden als erheblich mit umweltge- fährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet („K1“ bis „K7“). Bei der Entwicklung des Gebietes werden die Bodenbelastungen größten- teils entfernt. Verbleibende Bodenbelastungen werden im Rahmen der Um- nutzung versiegelt oder mit unbelastetem Material mit der Nutzung entspre- chender Mächtigkeit gemäß Mustererlass überdeckt. Entsprechende Rege-			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>träge, z. B. Mineralöl und leichtflüchtige Schadstoffe, aber auch durch die flächendeckend vorhandenen anthropogenen Auffüllungen mit Verunreinigungen durch PAK, Arsen und Schwermetalle verursacht. Im jetzigen Zustand ist von einer Gefährdung des Menschen bei einer Wohnnutzung sowie einer Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Stadt Offenbach ist als Planungsträger verpflichtet, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Aufklärungspflicht über möglicherweise aus der Altfläche resultierende Gefahren. Die ausgewiesene Nutzung führt aufgrund der vorhandenen Boden-/Grundwasserbelastungen zu Konflikten (s. Ziffer 2). Im Erläuterungsbericht bzw. der Begründung zum Bauleitplan ist das Gefährdungspotential der Altlast zu beschreiben und darzulegen, mit welchen bauleitplanerischen Instrumenten die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit der vorhandenen Altlast gewährleistet wird. Die der Abwägung zugrundeliegenden Gutachten sind der Begründung als Anlage beizufügen. Darüber hinaus sind die Gutachten der oberen Bodenschutzbehörde vorzulegen. Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses sinngemäß zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet (s. § 9 (5) Nr. 3 BauGB), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese stimmen im Wesentlichen mit den mir bekannten schädlichen Bodenveränderungen überein. Mit dem Bericht der Boss Consult zur Flächenrisikountersuchung vom 14.09.2017 erfolgt eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung der vorliegenden Altlastensituation im Hinblick auf die geplante Umnutzung. Weiterhin werden Maßnahmen (i.d.R. Sanierung durch Bodenaustausch) zur Bewältigung der Nutzungskonflikte aufgezeigt. Die aufgrund der Planung gegebenenfalls erforderliche Sanierung muss technisch, rechtlich</p>	<p>lungen hierzu finden sich im Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Grundsückerigentümerin.</p> <p>Für Teilbereiche der gekennzeichneten Flächen werden derzeit noch detaillierte Maßnahmenkonzepte erstellt und mit der zuständigen Behörde dem RP Darmstadt abgestimmt.</p> <p>Die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen sind technisch und finanziell als bewältigbar einzustufen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind. Soll der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, muss eine technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Boden-sanierung durch ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren gesichert sein. Hierzu ist die zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsi-dium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1 zu beteiligen.				
		<u>Oberirdische Gewässer, Renaturierung</u> Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen			
		<u>Kommunales Abwasser</u> Zu o. a. Bauleitplanung kann erst nach Vorlage eines detaillierten Entwäs-serungskonzeptes Stellung genommen werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass erst nach Vorlage des Entwässe-rungskonzeptes Stellung genommen werden kann.			
		<u>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</u> Laut den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 1 6, S. 24) soll im Rahmen des weiteren Planungsprozesses ein Schallschutzgutachten erstellt werden. Darin sollten sowohl die Auswirkungen des Verkehrslärms als auch des Gewerbelärms auf die schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Wohnungen, Büros usw.) untersucht werden. Eine abschließende Stellung-nahme zur Planung kann erst nach Vorlage des Gutachtens erfolgen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine abschließende Stellungnahme seitens des Regierungspräsidium Darmstadt erst nach Vorlage des Gutach-tens erfolgen kann.			
		Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fas-sung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.	Der Anregung wird gefolgt. Das RP Darmstadt erhält nach Verfahrensabschluss eine Ausfertigung des Satzungs-exemplars.			
		<u>Bergaufsicht</u> Mit Schreiben vom 25. April 2017 hat die Bergaufsicht zum o.g. Vorhaben	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Bergaufsicht dem Vorhaben weiterhin keine Sachverhalte entgegenstehen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Stellung genommen. Da sich seitdem keine neuen Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.				
		Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen-sondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“ in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass in diesem Bereich grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden muss. Im Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zu dem Thema Kampfmittel ergänzt: <i>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.“</i> Ergänzende Erläuterungen sind im Kapitel 15 „Kampfmittel“ der Begründung dargelegt.		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:</p> <p>http://www.rp-darmstadt.hessen.de</p> <p>(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durch geführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr.3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen – Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p><i>[Anlagen hier nicht abgedruckt]</i></p>				
077 Regionalverband FrankfurtRheinMain	29.01.2018	<p>„zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Gemischte Baufläche, geplant und, ein kleinerer Bereich im Süden, als „Fläche für den Schienenverkehr dargestellt. Des Weiteren ist südlich der Planfläche ein Symbol „P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen) im Bereich der Schienentrasse vorhanden.</p> <p>Da auf der Fläche für den Schienenverkehr die bestehende Güterhalle erhalten bleibt und nur im östlichen Bereich ein neues Gebäude (C2 - Urbane Produktion, Büro/Dienstleistungen) und im westlichen Bereich ein Parkhaus für die P+R-Stellplätze (D1 - Mobilitätszentrale und Parkdeck) geplant ist, kann eine Anpassung der Darstellung in diesem südlichen Teilbereich an die Festsetzung im Bebauungsplan ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die erwähnte Darstellung im Reg-FNP zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden kann.			
		<p>In der Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfes wird darauf hingewiesen, dass ein Verkehrsgutachten im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt wird. Eine abschließende verkehrliche Stellungnahme erfolgt daher im weiteren Beteiligungsverfahren.</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans ist zu empfehlen, eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB (Baurecht auf Zeit) aufzunehmen. Dies gilt insbesondere, wenn nur in einem Teilbereich des Bebauungsplans Bahnflächen überplant werden sollen. Festsetzungen auf noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellten Bahnflächen können erst in Kraft treten, wenn eine Freistellung nach § 23 AEG durch die Planfeststellungsbehörde erklärt worden ist.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu dazulegen, welche Folgen es für die Planung hat, wenn die Freistellung der Bahnanlagen nicht (vollständig) gelingt. Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob der verbleibende Teilbereich des Bebauungsplans eigenständig funktionsfähig ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Anregung ist Gegenstand der Vorabstimmung zwischen DB Immobilien und der Grundstückseigentümerin Aurelis Real Estate Service GmbH vom 14.07.2017 und vom 05.12.2018.</p> <p>In den Flurstücken Nrn. 348/40, 348/43, 348/46, 348/49, 348/51 348/52, 348/54 und 348/55 liegen für den Bahnbetrieb notwendige bahntechnische Anlagen, wie ein Abwasserkanal und ein Wege- und Zufahrtsrecht bis zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Unterwerk. Diese Flächen sind im Grundbuch dinglich gesichert, bahnbetrieblich erforderlich und können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden.</p> <p>Aurelis beabsichtigt, im Einvernehmen mit der DB AG den Leitungsverlauf des Abwasserkanals in den Gehweg der zukünftigen Erschließungsstraße zu verlegen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.</p> <p><i>Es wird auf die Beantwortung der Stellungnahme 10 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 28.02.2018 verwiesen:</i></p> <p>Sobald eine Zuwegung im Rahmen der neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraße realisiert wurde, ist das Wegerecht weitestgehend obsolet (Ausnahme Zuwegung zum Unterwerk westlich der Güterhalle).</p> <p>Die jeweilige dingliche Sicherung (Zuwegung/Leitung) ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Aurelis Real Estate wird den beauftragten Erschließungsplaner bitten, die Ausführungsplanung für die Verlagerung des Abwasserkanals anzufertigen. Vor Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Maßnahmen an allen betroffenen Bahnbetriebsanlagen eigenverantwortlich vom Bauherrn bzw. seinem Rechtsnachfolger mit dem entsprechenden Anlagenverantwortlichen der DB vertraglich zu regeln und abzuschließen.</p> <p>Ein Freistellungsverfahren kann erst nach Verlegung des Kanals und einer öffentlichen Zuwegung bis zum Abzweig zum Unterwerk erfolgen. Gemäß der Verichtsvereinbarung auf Freistellung erfolgt die Antragstellung durch</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>die Flächeneigentümerin Aurelis Real Estate.</p> <p>Eine Überlagerung des Eisenbahnrechts mit der kommunalen Bauleitplanung ist rechtlich möglich. Um widersprüchliche Festsetzungen zu vermeiden, ist es erforderlich, eine aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2. S.1 Nr. 2 BauGB zu formulieren:</p> <p><i>„In dem Kerngebiet „MK 1“, den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 2“ und „GE 3“, den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nicht zulässig, bis der in der Planzeichnung rot schraffierte und mit „A“ bezeichnete Bereich der Verkehrsfläche endgültig hergestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist.“</i></p> <p>Teile im Südwesten des Plangebiets dienen noch als Wegeverbindung zwischen der derzeit bestehenden öffentlichen Straße und den Bahnanlagen. Zudem verläuft dort auch der Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Konkret handelt es sich um mehrere kleinere Flurstücke im Bereich des Kerngebiets „MK 1“ und des eingeschränkten Gewerbegebiets „GE 2“. Um den Bahnbetrieb (Zuwegung und Kanalisation) nicht zu beeinträchtigen, können die betroffenen Baugebiete erst dann baulich genutzt werden, wenn durch die neu herzustellende Verkehrsfläche die Wegeverbindung zwischen der Unteren Grenzstraße und den Bahnanlagen gewährleistet ist sowie der Kanalanschluss entsprechend umgelegt werden konnte.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass der Bereich des Knotenpunkts Südliche Planstraße / Untere Grenzstraße erst nach Verlegung des Abwasserkanalanschlusses fertiggestellt und dieser Planbereich somit zu einem späteren Zeitpunkt als die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam werden kann, ist die Erschließung über diesen Knotenpunkt nicht bereits zu dem Zeitpunkt sichergestellt, zu dem auch die Nutzungen der dahinter liegenden und darüber erschlossenen Plangebiete „MK 1“, „GEe 2“, „GEe 3“, „MU 1“, „MU 2“ sowie Fläche für den Gemeinbedarf aufgenommen werden können. Damit eine gesicherte Erschließung der Baugebiete gewährleistet werden kann, bleiben aufgrund dessen die betroffenen Plangebietsteile bis</p>	X	X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>zur Fertigstellung der Verkehrsfläche und der Freigabe für den öffentlichen Verkehr ebenfalls baulich ungenutzt.</p> <p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind diese Flurstücke als gewidmete Bahnanlagen nachrichtlich zu übernehmen (lila Randsignatur: gewidmete Betriebsanlagen einer Bahnanlage; Antrag auf Freistellung erfolgt nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließung durch Aurelis Real Estate).</p>			
		<p>Wir weisen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans darauf hin, dass gemäß Ziel Z3.4.1-9 im RPS/RegFNP 2010 im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. Es wird daher empfohlen, die vorgegebene Dichte mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen und entsprechende Aussagen zur Auseinandersetzung mit diesem regionalplanerischen Ziel in der Begründung zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Die Ermittlung der regionalplanerischen Dichtewerte für das Bruttowohnbauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2. Dabei wurde die Vorgehensweise der Bilanzierung abgestimmt. Das Regierungspräsidium hat die Ausführungen als nachvollziehbar angesehen und der Ermittlung in einer E-Mail vom 31.10.2018 zugestimmt.</p> <p>Aus dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelten Bruttowohnbauland von 35.496 m² und den potenziellen 312 Wohneinheiten, ergibt sich eine Dichte von 88 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Somit wird den Dichtevorgaben der Regionalplanung aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 von mindestens 60 WE/ha im Großstadtbereich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 647 der Stadt Offenbach entsprochen.</p> <p>Der detaillierte Nachweis und die rechnerische Vorgehensweise sind in der Begründung ergänzend dargelegt worden.</p>			X
		<p>Der Umweltbericht und die Umweltprüfung mit integrierten landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Teil B der Begründung) vom Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Stand Oktober 2017) ist u.E. nach den Vorgaben der BauGB-Novelle 2017 vorbildlich abgearbeitet. Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vom Regionalverband Frankfurt/Rhein Main regelmäßig bei Planvorhaben der Mitgliedskommunen durchgeführte, automatisierte Umweltprüfung liegt der Plangeberin vor.</p> <p>Die der Stellungnahme beigefügte Strategische Umweltprüfung enthält keine neuen Informationen für die Umweltprüfung. Die Ergebnisse der au-</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.</p> <p><i>[Anlage hier nicht abgedruckt]</i></p>	<p>tomatisierten Konfliktanalyse werden bei der Umweltprüfung zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert und bewertet und im Bebauungsplan berücksichtigt. Soweit erforderlich, werden im planerischen Ermessen der Stadt Offenbach planungsrechtliche Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt.</p>			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
078 Rhein-Main Verkehrsverbund	24.01.2018	<p>„Nach Durchsicht der Unterlagen bitten wir Sie, weiterhin ein ausreichendes P+R-Angebot sowie eine damit verbundene möglichst barrierefreie Zuwegung zu den Haltepunkten zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.</p> <p>Des Weiteren haben wir keine Anregungen vorzubringen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das wesentliche Ziel der Planung ist es, das brachliegende Areal des ehemaligen Güterbahnhofs im Zuge der Reaktivierung zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen Quartier umzustrukturieren.</p> <p>Für den ruhenden Verkehr befindet sich gegenwärtig im südwestlichen Teil des Plangebiets ein von der ParkRaum-Management PRM GmbH betriebener, kostenpflichtiger P+R Platz in fußläufiger Entfernung zum S-Bahn-Halt Offenbach Ost. Dieser ist auch im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als solcher eingetragen.</p> <p>In dem vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplan ist in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem grundsätzlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind. Diesem Angebot stünde die Errichtung eines gewerblichen Parkhauses für z.B. die Nutzung von „Park and Ride“ nicht entgegen.</p> <p>Eine barrierefreie Zuwegung zu Haltepunkten kann nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Die Realisierung und konkrete Ausgestaltung von Straßen und Wegen ist Gegenstand nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Anmerkungen werden an den Erschließungsträger / Vorhabenträger weitergetragen.</p>			
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 – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
083 TenneT TSO GmbH	15.01.2018	<p>„die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass vom oben genannten Vorgang keine Anlagen der TenneT TSO GmbH betroffen sind.</p> <p>Belange unseres Unternehmens werden somit durch die uns vorgelegte Planung nicht berührt.</p> <p>Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau benannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind.</p> <p>Wir danken für die Beteiligung an diesem Verfahren.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein Defizit in Höhe von 220.022 Biotopwertpunkten (BWP) ermittelt, was gegenüber dem Vor-eingriffszustand einer Wertminderung um ca. 19 % entspricht. Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht vollständig möglich. Durch eine anteilige Verwendung der Ausgleichsmaßnahme (Vernässungsmulde) im Bereich „Weidenplacken“ im Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen kann das verbleibende Defizit vollständig kompensiert werden.</p> <p>Der für die Inanspruchnahme der Waldfläche notwendige Ausgleich erfolgt durch eine Ersatzaufforstung im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Lampertheim, wobei die damit verbundenen Ökopunkte möglicherweise ebenfalls zum Ausgleich des Punktedefizits genutzt werden können. Da nicht ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, um die gesamte Waldinanspruchnahme zu kompensieren, wird zusätzlich eine Walderhaltungsabgabe geleistet.</p>			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
085 Zweckverband Wasserversorgung	01.02.2018	<p>„als Anlage [Plan hier nicht abgedruckt] erhalten Sie einen Planausschnitt der ZWO-Anlagen im B-Planbereich.</p> <p>Bei hinzukommenden Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen oder sonstigen Bauwerken sollten folgende Abstände eingehalten werden:</p> <p>bei Parallelverlauf der hinzukommenden Anlage: 1,0 m</p> <p>bei Kreuzung allgemein: 0,50 m</p> <p>Bei Engpässen sind die Abstände gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400 und der DIN 19630 nicht zu unterschreiten. Es sind dann in Abstimmung mit dem ZWO ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Versorgungseinrichtung zu treffen.</p> <p>Sollte die genaue Lage der Leitungstrassen auf Grund fehlender Maßangaben in den übergebenen Plänen nicht einwandfrei vor Ort feststellbar sein,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Festsetzung der Trinkwasserleitung nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird von Seiten der Stadt Offenbach nicht für erforderlich gehalten, da die Leitungstrasse innerhalb einer öffentlich zugänglichen Fläche liegt.</p> <p>Im Rahmen der zu erstellenden Neuplanungen der Erschließungstrassen für die verschiedenen Medien werden die angegebenen Mindestabstände der Ver- und Entsorgungsmedien im Zuge der inneren Erschließung und der entsprechenden Trassenkoordination berücksichtigt.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>sind unter Aufsicht des ZWO Suchschachtungen per Hand zu graben. Die Kosten hierfür sind ebenso, wie für notwendige Leitungssicherungen und Umliegungen vom Bauherrn zu übernehmen.</p> <p>Mindestens 5 Tage vor Beginn jeglicher Arbeiten im Bereich von ZWO - Versorgungsanlagen ist in jedem Fall der Meisterbereich Wassertransport des ZWO telef. 06106-6995-(0)- 54 zu verständigen. Wenn nötig kann dann eine Einweisung vor Ort abgestimmt werden. 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.</p> <p>Bei Störungen ist sofort die Schaltwarte des ZWO im Wasserwerk Jügesheim, Telef.: 06106/6995.0, zu benachrichtigen.</p> <p>Für Fragen zu Hausanschlüssen wenden Sie sich bitte an unser Kundencenter in Offenbach.- 0800 6995001.“</p>				
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 – Bebauungsplan Nr. 647

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 003 Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- 004 Ausländerbeirat
- 005 Avacon
- 011 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 028 Hessischer Rundfunk
- 032 Kreisausschuss des Kreis Offenbach
- 035 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- 037 Landessportbund Hessen
- 072 NetzDienste RheinMain
- 082 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH

Ohne Rücklauf:

- 001 Agentur für Arbeit Offenbach
- 006 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen E. V.
- 007 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV Hessen E. V.
- 008 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3
- 009 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 012 Deutsche Post real estate germany GmbH
- 015 Deutsches Rotes Kreuz
- 018 Energieversorgung Offenbach AG
- 020 Finanzamt Stadt Offenbach
- 022 Gas-Union GmbH
- 025 Hessen Archäologie
- 027 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- 029 Hessisches Landeskriminalamt
- 033 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
- 036 Landesjagdverband Hessen e.V.
- 070 NABU Naturschutzbund Deutschland - Landesverband Hessen E.V.
- 073 Oberbürgermeister der Stadt Offenbach
- 074 Offenbacher Verkehrsbetriebe
- 079 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen E.V.
- 080 Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
- 081 Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach am Main
- 084 Vodafone D2 GmbH

NACHBARGEMEINDEN

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- 040 Magistrat der Stadt Obertshausen

Ohne Rücklauf:

- 038 Magistrat der Stadt Heusenstamm
- 039 Magistrat der Stadt Mühlheim

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

STÄDTISCHE ÄMTER

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
043 Magistrat der Stadt Offenbach - Feuerwehr VI/37	02.01.2018	<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 (Gebäudeklasse 5, Sonderbauten, Abweichungen) als fachkundige Stelle mit eingebunden. Hierbei berücksichtigen wir die brandschutztechnischen Anforderungen an Grundstücke, mit den darauf zu errichtenden baulichen Anlagen.</p> <p>Aufgrund der vorgelegten Unterlagen können wir keine verbindlichen detaillierten Auskünfte über z.B. Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie des Löschwasserbedarfs geben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aufgeführten Belange des vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutzes sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und werden im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</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 Löschgeräte sowie Hubrettungsfahrzeuge, Löschfahrzeuge sicher eingesetzt werden, müssen die erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind Feuerwehrzugänge, -zufahrten, -aufstellflächen, und -bewegungsflächen. Um eine vierteilige Steckleiter als</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Verortung der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Allerdings wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Vorhabenträgerin verschiedene Testplanungen möglicher Grundstücksbebauung angefertigt, die u.a. auch Feuerwehrzufahrten zu den Baufeldern beinhalten. Diese Testplanungen sind mit der Feuerwehr abgestimmt und dieser daher auch bekannt.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Rettungsgerät in Stellung bringen zu können, ist ein geradliniger ebenerdiger Zu- oder Durchgang von mindestens 1,25 m Breite mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m erforderlich.</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilbereichen von mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zu- und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen verlangt werden. Diese werden immer erforderlich zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt. Zudem sind Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich. Die grundlegenden Anforderungen sind der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.</p>				
		<p><u>3. Löschwasserversorgung</u></p> <p>Die Gemeinde hat zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Für den Entwurf des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von mindestens 1600 Liter Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 h angemessen. Weitere detaillierte Anforderungen sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beschrieben. Die Lage und Abstände der Hydranten sind im DVGW-Regelwerk: Technische Regeln Arbeitsblatt W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten -Merkblatt-“ beschrieben.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis zur Löschwasserversorgung mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>„Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.“</p>		X	
		Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
046 Magistrat der Stadt Offenbach – Sportmanagement VI/49.2	01.02.2018	<p>„Bezug nehmend auf Ihre Unterrichtung vom 22.12.2017 zum Bebauungsplan Nr. 647 „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“ äußert sich das Sportmanagement wie folgt:</p> <p>In diesem neuen Baugebiet sollen u.a. 300-350 neue Wohnungen geschaffen werden. Dies hat zur Folge, dass ein neuer Bedarf an Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner entsteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartierspark und Spielplatz bis zu 25 % Spiel- und Sportflächen zulässig. Die Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist dafür vorgesehen, die angesprochene Naherholungsfunktion zu schaffen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Dieser zusätzliche Bedarf sollte möglichst im nahen Umfeld gedeckt werden. Zum einen könnten auf der angedachten „Grün- und Freifläche mit Naherholungsfunktion öffentlich zugängliche Sport- und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen geschaffen werden. Zum anderen wäre der Ausbau der im Einzugsbereich liegenden Sportanlage Mühlheimer Straße (Umwandlung eines Tennen- in einen Kunstrasenplatz und Neubau eines Funktionsgebäudes) eine sinnvolle Erweiterung der Sportmöglichkeiten.“	<p>Darüber hinaus sind im Freiraumentwicklungskonzept, das parallel zum Bebauungsplan erstellt wurde, ein Bolzplatz sowie ein Kinderspielplatz nördlich des geplanten Lärmschutzwalls und östlich des Schulgrundstücks vorgesehen.</p> <p>Innerhalb des Quartiersparks können generationsübergreifende Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten für die im Gebiet arbeitende und zukünftig wohnende Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Der Ausbau der Sportanlage in der Mühlheimer Straße ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
047 Magistrat der Stadt Offenbach – Vermessungsamt I/62	09.02.2018	<p>„im Rahmen der der Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 647 „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“ mit dem Stand 01.11.2017 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Bodenordnung</p> <p>Die Stadt Offenbach ist nur Eigentümer des Wegeflurstücks Nr. 380/3, Flur 7, Gemarkung Bürgel im Plangebiet. Die festgesetzten öffentlichen Flächen (öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) bedingen eine bodenordnerische Maßnahme oder andere Eingriffsmaßnahme, um das Eigentum an diesen Flächen zu erhalten. Im Vorfeld ist der Eigentumsübergang zu klären, um eine mögliche Enteignung zu vermeiden. Darüber hinaus wird kein Bodenordnungsbedarf gesehen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Entwurf des Städtebaulichen Vertrags ist festgelegt, der Stadt die betroffenen Flächen nach Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (Abnahme u. ä.) zu übertragen. Die im Gesetz vorgesehene Enteignung verbleibt als Rückfalloption.</p>			
		<p>„Straßenbenennung</p> <p>Die Änderung der Straße „In der Kalkwiese“ gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 516 und die neu entstehende Ringstraße erfordern ein Straßenbenennungsverfahren.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>„Bauleitplanung</p> <p>Die in der Planzeichenverordnung vorgegebenen Planzeichen sind zu benutzen.</p> <p>Ergänzen der Bestandsangaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Flurstücksnummern o Flurstücksgrenzen o Flurgrenze o Flur o Gebäudebestand o Hausnummer o Bezeichnung „Flurbegrenzung“ korrigieren auf „Flurgrenze“ <p>Im Stempel ist die Planunterlage anzugeben. Z.B. „Digitale Stadtgrundkarte Stand: Mai 2018“ Es ist eine aktuelle Planunterlage erforderlich vor Satzungsbeschluss, d.h. eine aktuelle Vermessung zum Ortsvergleich mit Aufnahme der bedeutsamen Elemente ist erforderlich, um die Digitale Stadtgrundkarte zu aktualisieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Bezüglich der Anregungen zu den zu verwendenden Planzeichen und den Ergänzungen der Bestandsangaben, hat die Rückfrage beim Vermessungsamt ergeben, dass es sich dabei um allgemeine Hinweise und nicht um konkrete Forderungen von Amtswegen aus handelt.</p> <p>Die Katastergrundlage wurde für den Offenlagebeschluss mit dem Datum vom 09.04.2018 aktualisiert. Vor dem Satzungsbeschluss wird eine erneute Aktualisierung der Planunterlage erfolgen.</p>			
		Das neue amtliche Höhenbezugssystem DHHN2016 sollte als Höhensystem statt NN eingeführt werden.“	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Verwendung des Höhenbezugssystems DHHN2016 anstelle der Höhendaten in NN ist derzeit nicht möglich, da die Daten des DHHN2016 laut Nachfrage beim Vermessungsamt per E-Mail vom 06.08.2018 der Stadt Offenbach noch nicht vorliegen. Es wurde sich auf eine Weiterverwendung des alten Höhensystem NN geeinigt.</p>			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
052 Magistrat der Stadt Offenbach – Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz	27.02.2018	<p>Zum o.a. Planstand und den benannten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Textliche Festsetzungen</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>Zu: Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegründung (Nr. 12.1 - 12.4) sind aus unserer Sicht ausreichend, um auf diesen Gebäudeteilen einen Beitrag zur Minderung der negativen Planauswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasserhaushalt und Lebensraumfunktion zu leisten. Diese Festsetzungen sind notwendig, um in dem Quartier mit einer insgesamt hohen baulichen Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.</p>				
		<p>Die Festsetzung Nr. 12.6 Vogelschlagvermeidung soll wie folgt abgeändert/erweitert werden:</p> <p>Die Einschränkung der Festsetzung auf die Fassaden gegenüber dem Quartierspark und in Richtung der Bahntrasse soll entfallen, stattdessen soll die Festsetzung generell für das gesamte Plangebiet Anwendung finden.</p> <p><u>Begründung:</u> Entsprechend dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D., & Rössler, M.; 2012) stellen u.a. auch Fassaden in Innenhöfen, insbesondere wenn diese begrünt sind, sowie durchsichtige oder spiegelnde Fassaden an Engstellen eine Gefahrenstelle für Vögel dar. Aus diesem Grund kann auf Ebene der Bauleitplanung keine generelle Einschränkung auf wenige Teilbereiche erfolgen. Richtigerweise wird in der Begründung zu diesem Punkt ausgeführt, dass die konkrete Ausführung der Fassaden bzw. der Glasflächen im Baugenehmigungsverfahren mit dem Umweltamt abgestimmt werden soll.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Vogelschlagvermeidung wurde auf alle Baugebiete bzw. die Gemeinbedarfsfläche ausgeweitet.</p>		X	X
		<p>Die Bezeichnung der textlichen Festsetzung Nr. 12.7 sollte in Außenbeleuchtung geändert werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Bezeichnung „Insektenschutz trifft nur einen Teil der Problemlage. Wie in der Festsetzung selbst bereits beschrieben, sind von der Außenbeleuchtung ebenso Fledermäuse (sowie ggf. weitere Tierarten wie z.B. Vögel) betroffen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Bezeichnung der textlichen Festsetzung wurde in „Außenbeleuchtung“ geändert. Zusätzlich wurde der Passus „und ggf. weitere Tierarten“ ergänzt.</p> <p>Die entsprechende textliche Festsetzung lautet im Wortlaut nun wie folgt: <i>„Zur Verringerung der Anziehungswirkung für Insekten und der Störwirkung auf Fledermäuse und ggf. weitere Tierarten, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe oder Natriumdampf-</i></p>		X	

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<i>Niederdrucklampen mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.“</i>			
		<p>Zu: <u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)</u></p> <p>Die Festsetzungen Nr. 16.1 - 16.5 sind in der vorliegenden Ausführung sinnvoll und notwendig, um eine qualitativ und quantitativ ausreichende Begrünung der Grundstücksfreiflächen zu gewährleisten.</p> <p>Die in den Hinweisen unter Nr. 11 (Empfohlene Begrünungen) aufgeführte Auswahlliste der Gehölze enthält eine aus unserer Sicht sinnvoll zusammengestellte Artenauswahl. Diese ist jedoch redaktionell zu überprüfen und zu korrigieren:</p> <p>Bei der Kennzeichnung als „einheimische und standortgerechte Arten mit einem „*“ haben sich offensichtlich Fehler eingeschlichen, so ist der Zweigrifflige Weißdorn (<i>Crataegus oxyacantha</i>, Syn. <i>laevigata</i>) als eine einheimische Art zu werten, ebenso wie z.B. die Schwedische Mehlbeere und die Elsbeere. Dagegen sind der Tulpenbaum und der Lederhülsenbaum keine einheimischen Arten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die als einheimisch gekennzeichneten Arten sowie die Pflanzliste wurden überprüft und korrigiert. Eine Anpassung der Pflanzliste ist erfolgt.</p>		X	
		<p>Zu V Hinweise</p> <p>Hinweise sollten v.a. dazu dienen, auf sonstige geltende Rechtsvorschriften hinzuweisen.</p> <p>Es ist aus unserer Sicht nicht zielführend, den Punkt 9 „Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere als Hinweis aufzuführen, da dies nach unserer Erfahrung wirkungslos bleibt. Im Sinne der Eingriffsminimierung sollen die hier beschriebenen Maßnahmen als Festsetzung aufgenommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung zur Aufnahme des Hinweises als textliche Festsetzung kann nicht gefolgt werden, da eine solche Festsetzung die städtebauliche Relevanzschwelle übersteigt. Dies wurde gemeinsam mit dem Umweltamt erörtert. Das Umweltamt (Frau Swoboda) gibt mit E-Mail vom 22.08.2018 sein Einverständnis zu diesem Abwägungsvorschlag.</p>			
		<p>Eingriffsregelung und Artenschutz</p> <p>Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung liegt als erste Überschlagsrechnung vor. Als „planungsrechtlicher Voreingriffszustand“ und somit als maßgebliche Grundlage für die bilanztechnische Eingriffsbewertung wird in den vorliegenden Unterlagen ein Zustand herangezogen, der nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten vor Ort entspricht, da noch die inzwischen weitgehend ab-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Beschreibung der derzeitigen Umweltsituation im Umweltbericht basiert auf dem zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Jahr 2016 angetroffenen Zustand. Die Erhebung der Biotoptypen erfolgte durch fachlich dafür qualifizierte Biologen. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde hingegen auf den planungsrechtlichen Voreingriffszustand abgestellt, für den zunächst</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>gebauten Gleisanlagen dargestellt sind. Durch die zwischenzeitlich vorgenommenen Teilentsiegelungen durch die Deutsche Bahn ist der aktuelle Zustand ökologisch höherwertiger als der zur Bilanzierung herangezogene Zustand.</p> <p>Diese Bilanzierungsweise entspricht nach unserer Auffassung nicht den geltenden Regelungen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Formell ist im Bebauungsplanverfahren über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Die fachlichen Grundsätze zur Ermittlung und Bewertung des Sachverhalts ergeben sich jedoch aus der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. Kommentar zum BNatSchG von Schumacher/Fischer-Hüftele Rn 8 zu § 18). Zur Bewertung des Ausgangszustandes ist generell der aktuelle Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zu berücksichtigen, es sei denn, dieser ist z.B. aufgrund von nicht genehmigten Eingriffen - nicht rechtmäßig. In diesem Fall ist der letzte, rechtmäßige Zustand anzusetzen (vgl. hierzu Anlage 4 der Kompensationsverordnung des Landes Hessen). Diese Auffassung wird nach mündlicher Rücksprache auch von der Oberen Naturschutzbehörde geteilt.</p> <p>Sollte der Planungsträger eine andere Auffassung zum geeigneten Bewertungsstichtag für die Bestandsbewertung haben, ist dies dezidiert und rechtlich fundiert darzulegen, da die Abwägung ansonsten u.U. fehlerhaft ist.</p> <p>Unklar ist bei der vorgelegten Bewertungsgrundlage auch, auf welcher Basis der „planungsrechtliche Voreingriffszustand erhoben wurde. Es findet sich keine Angabe dazu, wann, von wem und in welchem Kontext diese Bestandserfassung erstellt wurde.</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der Biotope im Bestand ist in der textlichen Darstellung und dem Bestandsplan vom 6.10.2016 plausibel dargelegt. Aufgrund dessen, dass noch kein Entwässerungskonzept für das Plangebiet vorhanden ist und daher die Frage der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet noch nicht geklärt wurde, kann der Planzustand noch nicht abschließend bewertet werden. Im vorliegenden Planstand wird davon aus-</p>	<p>der Geländezustand als maßgeblich angesehen wurde, zu dem noch die Nutzung als Güterbahnhof stattfand. Zwischenzeitlich wurde dieser Ansatz planungsrechtlich vom Vorhabenträger überprüft. Aus Gründen der größeren Rechtssicherheit wurde nunmehr der in 2016 angetroffene Geländezustand für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegt und die Bilanzierung entsprechend korrigiert. Außerdem weist ein nördlich gelegener Bebauungsplan eine Überschneidung mit dem geplanten Geltungsbereich auf, weshalb die sich überlagernden Flächen ebenfalls im Voreingriffszustand der Bilanz berücksichtigt wurden.</p> <p>In die Bilanzierung ist auch das Entwässerungskonzept eingeflossen.</p> <p>Da infolge der nicht genehmigten Rodung einer Gehölzfläche ein illegaler Zustand hergestellt wurde, darf dieser in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt bzw. zugrunde gelegt werden. Insofern wird hierfür in der Bilanz der Geländezustand vor Rodung angesetzt.</p> <p>Der redaktionelle Fehler im Umweltbericht in Tabelle Nr. 20 (Fassung des Vorentwurfs) bzgl. der Bebauungsplanbezeichnung wird korrigiert.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>gegangen, dass Niederschlagswasser von nichtbegrüntem Dachflächen und befestigten Nebenanlagen nicht im Plangebiet versickert sondern in den Kanal eingeleitet wird.</p> <p>Wie im Umweltbericht unter Nr. 12 erwähnt, ist in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen, dass im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, das derzeit von einem benachbarten Autohaus genutzt wird, im Jahr 2008 eine nicht genehmigte Rodung des Gehölzbestandes stattgefunden hat. Das Luftbild aus dem Jahr 2006 kann hier zur Abgrenzung des Voreingriffszustandes herangezogen werden.</p> <p>In der Tabelle Nr. 20 im Umweltbericht ist ein redaktioneller Fehler enthalten: Beim Voreingriffszustand wird auf den B-Plan 647 (1982) verwiesen, es ist hier aber der B-Plan Nr. 516 gemeint.</p>				
		<p>Die Bestandserhebung der Schutzgüter Flora und Fauna ist aus unserer Sicht ausreichend detailliert und plausibel. Auch die Bewertung der Plan- auswirkungen ist im derzeitigen Bearbeitungsstand nachvollziehbar.</p> <p>Im weiteren Verfahrenslauf sind insbesondere die artenschutzrelevanten Maßnahmen in ausreichender Konkrettheit zu beschreiben und in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, da es Ziel der Bauleitplanung sein soll, eigenständige artenschutzrechtliche (Ausnahme)genehmigungen entbehrlich zu machen. Das Abstellen auf die Genehmigungsfreistellung („Legalausnahme“) gem. § 44 BNatSchG Abs. 5 setzt eine vollständige Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte voraus. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind daher Regelungen zur Herstellung bestimmter Habitats, deren Unterhaltung sowie ein Monitoring aufzunehmen. Bzgl. der Zauneidechsen sehen wir es verfahrenstechnisch als notwendig an, deren Umsiedlung in ein Ersatzhabitat sowie die Sicherstellung geeigneter Vergrämungsmaßnahmen auf den zukünftigen Bauflächen zentral durch den Erschließungsträger vornehmen zu lassen. Ein evt. Verlagerung dieser Verpflichtung auf zukünftige Investoren lässt sich nach unserer Einschätzung nicht zuverlässig regeln.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erforderlichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Fragen wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs im weiteren Bauleitplanverfahren abgearbeitet und konkretisiert.</p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht wurden insbesondere die beiden folgenden Festsetzungen aufgenommen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt wurden:</p> <p>14.10 Herstellung von Fledermaussommerquartieren und Nisthilfen für Gebäudebrüter</p> <p><i>An den Außenfassaden der Gebäude in den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“ und „GEe 2“ sind mindestens ein Fledermauskasten je Gebäude zu installieren. In dem Kerngebiet „MK 1“, dem eingeschränkten Gewerbegebiet „GEe 3“ sowie der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ sind jeweils 2 Fledermauskästen je Gebäude zu installieren. In den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ ist je Gebäude ein Fledermauskasten oder ein Nistkasten für gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Mauersegler, Haussperling) anzubringen. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen.</i></p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>14.11 Herstellung von Lebensräumen für die Zauneidechse</p> <p><i>Im Bereich der Parkanlage, zwischen der südlichen Seite des Lärmschutzwalls und der Abgrenzung zur Bahnanlage, ist eine Fläche von 850 m² Größe als Lebensraum für Zauneidechsen herzustellen.</i></p> <p><i>Mögliche Habitate sind Gabionen- oder Trockenmauerbänder, Steinaufschüttungen die in den Wall hineinragen, gestapeltes Totholz, Linsen aus sandigem Oberboden und Gebüschgruppen (max. 25 %) jeweils in sonniger Exposition. Ergänzend sind ruderale Offenflächen und samentragende Säume zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind gehölzfrei zu halten und max. einmal/Jahr und mind. einmal/2 Jahre jeweils frühestens Ende August zu mähen.</i></p> <p><i>Als Abgrenzung zur Parkfläche sind auf der Walkrone dornenbewehrte Gebüsche zu pflanzen (z. B. Schlehe, Berberitze, Wildrosen).</i></p> <p>Auf der Ebene des Bebauungsplans wird kein spezielles Regelungserfordernis für Flora und Fauna zum Monitoring gesehen. In Bezug auf das Vorkommen von nur sehr wenigen Zauneidechsen ist aufgrund der geeigneten Lebensraumbedingungen und zum sicheren Ausschluss von artenschutzrechtlichen Konflikten vorlaufend zur Herstellung der Parkanlage, spätestens in der Vegetationsperiode vor Aufnahme der Bauarbeiten, eine Kontrolle des Eidechsenbestands vorzunehmen. Damit kann im Falle einer heute nicht vorhersehbaren Populationsentwicklung die rechtzeitige Einleitung von dann ggf. erforderlichen Zusatzmaßnahmen sichergestellt werden. Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (Vergrämung, Monitoring, Einrichtung von Tabuzonen etc.).</p>			
		<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Aufgrund der nicht abgeschlossenen gutachterlichen Leistungen fehlen zur fachlichen Beurteilung die wesentlichen Informationen. Aus diesem Grund kann zur Abwasserbeseitigung (hier: Umgang mit Niederschlagswasser) keine</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Ziel des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts ist zum einen die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und zum anderen die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Stellungnahme abgegeben werden.	<p>den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden.</p> <p>Das anfallende Regenwasser der privaten Dach- und Grundstücksflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, erfolgt die Einleitung in einen neuen Regenwasserkanal, der an den Kanal in der Kettelerstraße angeschlossen wird. Eine dementsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan formuliert. Gemäß Vorgabe des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagsabflusses der Dachflächen auf 10 Liter pro Sekunde und Hektar gefordert.</p> <p>Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept schlägt ferner, in Abhängigkeit von der geplanten städtebaulichen Nutzung, folgende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung, • Wasserdurchlässige Befestigungen, • Regenwassernutzung, • Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Einleitung. <p>Im Entwässerungsgutachten werden diese Elemente der Regenwasserbewirtschaftung vorgestellt sowie Planungsempfehlungen für den Einsatz der jeweiligen Maßnahmen gegeben.</p> <p>Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan unter Punkt 14 <i>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> enthalten.</p>			
		<p>Immissionsschutz</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz (Punkte 15.1 bis 15.5) sind aufgrund des nicht beigefügten Schallgutachtens nicht nachvollziehbar.</p> <p><u>Grundsätzliche Hinweise:</u></p> <p>Nach aktuellen Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ist eine gesund-</p>	<p>Das Schallgutachten wird im Zuge der Offenlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt sowie auszugsweise in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des Schallgutachtens und des Lufthygienegutachtens erfolgen kann.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>heitliche Beeinträchtigung bei dauerhafter Exposition über 65 dB (A) tagsüber u. 55 dB (A) nachts nicht auszuschließen (Quelle: Umweltbundesamt, Silent City 2008, S. 16).</p> <p>Eine erhebliche Belästigung wird ab einem Lärmpegel Lden von 60 dB (A) tagsüber u. Lnight von 50 dB (A) nachts gesehen. Gleichwohl ist es zulässig, durch Festsetzung eines urbanen Gebietes für die Bereiche MU1, MU2, MU3, MU 4a und MU 4b den Beurteilungspegel für Gewerbelärm gemäß TA Lärm tagsüber um 3 dB (A) auf 63 dB (A) erhöhen. Der nächtliche Beurteilungspegel von 50 dB (A) wird allerdings nicht erhöht, um die nächtliche Ruhe zu schützen.</p> <p>Die im Plangebiet dominierenden Lärmquellen sind allerdings Schienen- und Straßenverkehr (siehe dazu auch den Lärmviewer Hessen und die Schienenlärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes 2018). Da nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) das unverändert bestehende Straßen- u. Schienennetz zunächst Bestandsschutz gegenüber dem Vorhabenträger besitzt, ist u.a. die DB-Netz AG nicht verpflichtet, auch bei Überschreitung der Auslöseschwelle für eine Lärmsanierung (i.e. 59 dB (A) nachts und 69 dB (A) tagsüber für Mischgebiete bzw. 57 dB (A) nachts u. 67 dB (A) tagsüber für allgemeine Wohngebiete), Maßnahmen zur Lärmsanierung zu ergreifen. Vielmehr hat der Vorhabenträger durch planerische und ggf. zusätzliche passive Maßnahmen für einen ausreichenden Schallschutz zu sorgen. Für die Beurteilung, ob Maßnahmen erforderlich sind, sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau von 60 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts für Mischgebiete herangezogen werden. Soweit die Stadt wesentliche Veränderungen im Bereich der Unteren Grenzstraße beabsichtigt, ist sie als Trägerin der Baumaßnahme verpflichtet, durch planerische oder bauliche Schallschutzvorkehrungen die Vorsorgewerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB (A) nachts u. 64 dB (A) tagsüber mindestens einzuhalten. Zusammen mit den ergänzenden passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen der Aurelis sollte es möglich sein, den gesetzlich vorgegebenen Schallschutz für ein Mischgebiet von 60 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts zu gewährleisten. Die Aufgabenverteilung</p>	<p>Die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms wurden im Schallgutachten umfassend ermittelt. Für die urbanen Gebiete wurden in Analogie zur TA Lärm am Tag ein Orientierungswert von 63 dB(A) und in der Nacht ein Orientierungswert von 50 dB(A) in Ansatz gebracht. Ausgehend von diesen Zielwerten wurden die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet für 2 Szenarien ermittelt und bewertet. Das Szenario 1 berücksichtigt keine künftige Bebauung im Plangebiet, wohingegen das Szenario 2 die Vollaufsiedlung des Plangebietes gemäß Rahmenplan zum Gegenstand hat. Ausgehend von den Berechnungsergebnissen für beide Szenarien wurde ein umfassendes Schallschutzkonzept zum Schutz gegen den Gesamtverkehrslärm (Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm) erarbeitet. Zunächst wurde die technische Möglichkeit und die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände und Erdwällen) entlang der pegelbestimmenden Verkehrswege geprüft. Diese sind die Untere Grenzstraße sowie die Bahnstrecken im Süden des Plangebietes insbesondere die Fernverkehrsstrecke, auf der in der Nacht eine beträchtliche Zahl von Güterzügen verkehren.</p> <p>Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet ist es nur mit sehr hohem technischem Aufwand möglich, eine aktive Schallschutzwand entlang der Fernverkehrsstrecke zu realisieren. Die Lage dieser Schallschutzwand würde sich zudem im Gleisfeld auf Fläche der Deutschen Bahn befinden. Zum Bau einer Schallschutzwand müsste die Bereitschaft der Deutschen Bahn vorhanden sein, auf ihren Flächen eine Schallschutzwand zu realisieren. Von dieser Bereitschaft ist aufgrund der gegebenen Situation nicht auszugehen. Eine Schallschutzwand könnte realistischere Weise nur am südlichen Rand des Plangebietes realisiert werden. Aufgrund der Lage dieser Schallschutzwand zu der pegelbestimmenden Schienenstrecke, die sich in Dammlage befindet, ist auch durch eine hohe Schallschutzwand von zum Beispiel 6 m im Plangebiet keine relevante Minderung der Geräuscheinwirkungen oberhalb des Erdgeschosses zu erwarten. Für den Quartierspark mit dem dort geplanten Spielplatz wurde die Wirksamkeit einer aktiven Schallschutzmaßnahme untersucht. Als Ergebnis dieser Prüfung setzt der Entwurf des Bebauungsplans einen 3,50 m hohen Erdwall zum Schutz des</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>sollte über den städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.</p> <p>Die Begründung zum B-Plan, Kap. 16 muss fortgeschrieben werden, sobald das Schallgutachten vorliegt. Insbesondere sollte hier dann ausgeführt werden, auf welcher gesetzlichen Grundlage die zulässigen Beurteilungspegel für Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm festgesetzt werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist auch aufgrund der fehlenden Gutachten zur Lufthygiene nicht möglich.</p>	<p>Spielplatzes sowie der Kernzone des Quartierparks fest.</p> <p>Bezogen auf den Schutz gegen den Straßenverkehrslärm der Unteren Grenzstraße gelangt das schalltechnische Gutachten zum Ergebnis, dass eine wirksame aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand aufgrund der zur Verfügung stehenden Platzverhältnisse und der beabsichtigten Gebäudehöhe insbesondere im Kerngebiet nicht möglich ist.</p> <p>Daher hat die Stadt Offenbach am Main auf Basis der Vorschläge des schalltechnischen Gutachtens verschiedene Festsetzungen hinsichtlich der Realisierung der künftigen Gebäude getroffen. Zuerst wurde im Zuge der Rahmenplanung eine städtebaulich- schalltechnisch optimierte Gebäudeform entwickelt, die für jedes Gebäude eine lärmabgewandte Seite gewährleistet. Anschließend wurden geeignete Maßnahmen für die künftigen Gebäude untersucht. So setzt der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet die Anforderungen an einen angemessenen baulichen Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen fest. Hieraus ergibt sich notwendigerweise der Einbau von Schallschutzfenstern.</p> <p>Darüber hinaus ist im gesamten Plangebiet für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume eine fensterunabhängige schalldämmten Lüftung zu realisieren.</p> <p>An besonders kritisch beaufschlagten Fassadenseiten mit einem Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Diese betreffen zum einen die Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und insbesondere von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen. Im Bebauungsplan werden alternative Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die statt der Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen, die Möglichkeit eröffnet durch vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, Prallschreiben usw. einen Schallpuffer zu den hinter liegenden Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu gewährleisten.</p> <p>Auch trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen an die Ausgestaltung von Außenwohnbereichen in</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>Form von Wintergärten und Loggien an kritisch beaufschlagten Fassaden-seiten.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wer-den bezogen auf den Gesamtverkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsver-hältnisse im Plangebiet gewährleistet.</p> <p>Durch die im Plangebiet vorgesehenen neuen Straßen sowie deren Anbin-dung an die Untere Grenzstraße werden keine im Sinne der Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV kritischen Geräuschbelastungen hervorgeru-fen. Daher werden keine Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plan-gebietes erforderlich. Gleiches gilt hinsichtlich der Zunahme des Straßen-verkehrslärms auf baulich nicht veränderten Straßen, die der Erschließung des Plangebietes dienen.</p> <p>Hinsichtlich des Gewerbelärms wird lediglich im Süden eines vorhandenen Recyclingbetriebes eine aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich, um im Plangebiet die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzu-halten. Bei Durchführung dieser Maßnahme werden auch hinsichtlich des Gewerbelärms gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet si-chergestellt.</p> <p>Die Darstellung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens und die Begründung der auf dieser Grundlage getroffenen Festsetzung erfolgt in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Umsetzung der im schalltechnischen Gutachten vorgesehenen Maßnah-men werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert.</p>		X	X
		<p>Klimaschutz und Energie</p> <p>Textliche Festsetzungen</p> <p>Zu: Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>Die Festsetzung Nr. 12.5 zur Fassadenbegrünung sollte bzgl. der angegebe-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung wurde entsprechend der Anregung angepasst und die Mindestbreite für zu begrünende Fassaden auf 10 m festgesetzt.</p>		X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>nen Mindestmaße geändert werden. Bei der aktuell vorliegenden Version, in der die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung erst ab einer ungegliederten Fassadenbreite von 20 Metern greift, ist zu befürchten, dass diese faktisch nicht zur Umsetzung kommt. Die Mindestbreite für zu begrünende Fassaden sollte auf 10 Meter festgesetzt werden.</p>				
		<p>Bezüglich des Belangs Klimaschutz i.S. der Vermeidung von Treibhausgasen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 09.10.2017:</p> <p><i>Zur Erreichung der Ziele gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7f sowie § 1a Abs. 5, d.h. die Sicherstellung von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, u.a. durch Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Energienutzung, soll die Aurelis Asset GmbH in Abstimmung mit der Stadt</i></p> <p><i>Offenbach entsprechende Maßnahmen prüfen und vorschlagen. Geeignet ist u.a. die Errichtung eines Nahwärmenetzes mit Verwendung erneuerbarer Energien und/oder als Kraft-Wärme-Kopplungsanlage oder der Anschluss an das Fernwärmenetz. (Der nächstgelegene, uns bekannte Anschlusspunkt liegt</i></p> <p><i>südlich der Bahngleise in der Emmastraße). Bei Errichtung eines Nahwärmenetzes ist eine entsprechende Fläche für die Heizzentrale im Bebauungsplan vorzusehen und eine Nahwärmesatzung aufzustellen bzw. vertragliche Regelungen zum Anschlusszwang zu treffen.</i></p> <p><i>Seitens der Stadt Offenbach ist zu prüfen, ob ein über die EnEV hinausgehender Energiestandard -mindestens KfW 55 - mittels einer vertraglichen Regelung mit der Aurelis Asset GmbH an die späteren Bauherren verbindlich weitergegeben werden kann.</i></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Städtebaulichen Leitlinien (2016-21/DSI(A)0217) geben dem Magistrat folgende Grundsätze vor:</p> <p>„Der Magistrat möge für Offenbach im Rahmen von Bebauungsvorhaben</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Energienetze Offenbach (ENO) hat ein Wärmeenergiekonzept für das Güterbahnhofareal entwickelt. In diesem Konzept wird die Entwicklung eines Fernwärmenetzes über die Energieversorgung Offenbach (EVO) empfohlen, dessen Erschließung über die Untere Grenzstraße erfolgt. Die Ausgestaltung der Energieversorgung kann sich dabei flexibel an die Aufsiedlungszeit im Gebiet anpassen.</p> <p>Im Auftrag der Grundstückseigentümerin wurde zur Beurteilung dieser Wärmeversorgungskonzeption vom Ingenieurbüro ebök Planung und Entwicklung GmbH am 27.06.2018 eine Stellungnahme abgegeben, welche Aussagen zum technischen Konzept, der Funktionsweise, den Kosten und der ökologischen Qualität trifft und vergleichende Energieversorgungsmöglichkeiten bewertet.</p> <p>Im Ergebnis wird der geplante Anschluss an die Fernwärme der EVO vom Gutachter insgesamt als gute Versorgungslösung eingeschätzt und empfohlen. Des Weiteren sollte aus Sicht von ebök Planung und Entwicklung GmbH angestrebt werden, den Energiestandard EffH55 als Mindeststandard vorzusehen. Die konkrete Festschreibung des energetischen Standards erfolgt im städtebaulichen Vertrag, den die Stadt Offenbach mit der Vorhabenträgerin abschließt. Die Verpflichtungen werden dann in den Kaufverträgen an Dritte weiter gegeben.</p>			X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>und somit für Änderungen und Aufstellungen von B-Plänen und beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen folgende Kriterien vorrangig und entsprechend festlegen.</p> <p>[...]</p> <p>Es ist ein energetischer Standard festzuschreiben, welcher ressourcenschonend wirkt, und beispielsweise eine KfW-Förderung für den energieeffizienten Neubau von Wohngebäuden erlaubt. Ziel sollte es sein, bereits jetzt energetische Standards zu erreichen, welche über die jeweils geltenden Einsparverordnungen hinaus gehen, um neben der Verringerung des Energieverbrauches sowie der CO2-Belastung ein behagliches Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen und die Heizkosten sowie Warmwasseraufbereitungskosten für die Bewohnerinnen und Bewohner zu reduzieren. Dies kann beispielsweise durch Passivhausbauweise erreicht werden. Ressourcenschonend kann ebenfalls die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen oder die Einbeziehung regenerativer Energiequellen wirken.“</p>				
		<p>Bodenschutz / Altlasten</p> <p>Die Kennzeichnung der mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen (K1 - K7) laut Kap. IV. 1. der textlichen Festsetzungen ist sinnvoll und u.E. nach vollständig. Die Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Schutzgut Boden u. Schutzgut Grundwasser in Kap. 9.1. und 9.2 des Umweltberichtes sind zum derzeitigen Zeitpunkt ausreichend. Die Beschreibung der Art und des Umfangs der belasteten Flächen in Kap. 14 der Begründung zum B-Plan, S. 22/23 mit der tabellarischen Aufstellung der beabsichtigten Maßnahmen ist ebenfalls ausreichend. Beide Texte sollten jedoch nach Vorlage aktuellerer Gutachten bzw. konkreter Ausführungsplanungen zur Sanierung der oben bezeichneten belasteten Flächen - insbesondere bei zusätzlichen Erkenntnissen, die sich auf die Möglichkeiten der Versickerung auswirken - fortgeschrieben werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das angesprochene Bodengutachten wird im Zuge der Offenlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die angesprochenen Passagen der Begründung und des Umweltberichtes wurden entsprechend angepasst.</p> <p>Die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen sind technisch und finanziell als bewältigbar einzustufen.</p>		X	X
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 – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
056 Magistrat der Stadt Offenbach - Jugendamt IV/51.0	07.02.2018	<p>„aus Sicht des Öffentlichen Trägers der Jugendhilfe begrüßen wir generell den Bau von Kindertagesstätten auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs, angesichts der fortlaufenden Bemühungen der Stadt Offenbach ein bedarfsgerechtes Angebot an Einrichtungen von Kindertagesstätten zu schaffen.</p> <p>Besonders in den Planungsregionen Nordosten und Innenstadt Nord besteht eine Unterversorgung an Plätzen in den Bereichen Krippe, Kindergarten und Hort. Durch die Schaffung von 300 bis 350 neuen Wohneinheiten wird sich diese Situation noch verschärfen. Prinzipiell sollten Einrichtungen von Kindertagesstätten möglichst fußläufig zu erreichen sein. Eine unmittelbare Nähe zum Wohnumfeld ist daher zu begrüßen.</p> <p>Um die Schaffung neuer Kindertagesstättenplätze in die Kitaentwicklungsplanung des Jugendamtes zu integrieren und auch für den Träger der Einrichtung Transparenz über spezifische regionale Bedarfe sowie die verbindlichen Vorgaben für die erfolgreiche Anerkennung der geplanten Einrichtung (Betriebslaubnis) herzustellen, bitten wir den Träger der zukünftigen Kindertagesstätte sich bei Eintritt in die konkreten Planung mit dem Jugendamt der Stadt Offenbach in Verbindung zu setzen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Notwendigkeit zusätzliche Kindertagesstättenplätze zu schaffen ist sowohl der Stadt Offenbach als auch der Grundstückseigentümerin bekannt.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in allen Plangebietsteilen Anlagen für soziale Zwecke, zu denen auch Kindertageseinrichtungen gehören, als Art der baulichen Nutzung allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Während Anlagen für soziale Zwecke sowohl im Kerngebiet „MK“ als auch in den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ allgemein zulässig sind, sind sie in den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1 – GEe 3“ ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die Errichtung von Kindertageseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich möglich. Im Entwurf zum städtebaulichen Vertrag, den die Stadt Offenbach mit der Grundstückseigentümerin schließt, wird die die Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen auf dem Baufeld B 5 geregelt.</p> <p>Der Wunsch des Jugendamts, dass sich Träger der zukünftigen Einrichtungen bei Eintritt in konkretere Planungen mit dem Jugendamt der Stadt Offenbach in Verbindung setzen, wird an die Grundstückseigentümerin weitergegeben.</p>			
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.				
066 Magistrat der Stadt Offenbach - AG Flughafen IV	03.01.2018	<p>„Wie bekannt, befindet sich das geplante Areal in einem Lärmschutzbereich, konkret der Tag-Schutzzone 2. Bundesgesetzlich gelten in diesen Bereichen bestimmte Bauverbote bzw. Baubeschränkungen, z. B. im Hinblick auf die Errichtung von neuen Wohnungen und besonders schutzbedürftigen Einrichtungen. Ausnahmen sind jedoch möglich.</p> <p>Zudem verweisen wir auf das Schreiben des Stadtschulamts vom 1. November 2017 zur Bereitschaft der Flächenbevorratung für eine weiterführende Schule.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Offenbach hat am 08.11.2018 einen entsprechenden Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm für den Standort einer weiterführenden Schule auf dem östlichen Areal des Güterbahnhofs beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Darin wurde aufgezeigt, dass ein dringender Bedarf an weiterführenden Schulen in Offenbach besteht. Zudem wurde dargelegt, dass die Hinnahme der fluglärmbedingten Beeinträchtigung für die Einrichtungsnutzer die einzige realistische Möglichkeit darstellt, die mit der Einrichtung bezweckten öffentlichen Interessen zu befriedigen. Alternative Standor-</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>te für diese Einrichtungen außerhalb der Tag-Schutzzone (TSZ) 2 konnten nachweisbar nicht gefunden werden.</p> <p>Das Regierungspräsidium Darmstadt hat am 05.12.2018 zu dem o.g. Antrag einen Bescheid erlassen, nachdem die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs.1 Satz 3 FluLärmG hinreichend sicher absehbar ist. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB wird durch den positiven Bescheid gestützt.</p> <p>Somit werden die zum Zeitpunkt des Vorentwurfs in diesem Bereich festgesetzten urbanen Gebiete „MU 3“, „MU 4a“ und „MU 4b“ durch die Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ ersetzt.</p>			
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
068 Magistrat der Stadt Offenbach - Sozialamt II/50 Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen	08.02.2018	<p>„Im Hinblick auf den Bebauungsplan „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“ sind von Seiten der kommunalen Altenplanerin und kommunalen Behindertenbeauftragte folgende Punkte bei der Ausführung entscheidend:</p> <p>1. Die Konsequente Umsetzung gesetzlicher Vorgaben und Planungsgrundlagen für die Bereiche Wohnen und Stadtgestaltung. Neben dem in der öffentlichen Auslegung bereits erwähnten Masterplan sind es:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der § 43 Abs. 2 HBO als auch § 46 HBO • die Wohnungspolitischen Leitlinien (2011) • Checkliste „Seniorenfreundliche Stadtgestaltung“ der Altenplanung (2003) • die erste Fortschreibung der Bedarfsplanung f. ältere Menschen: Entwicklungsbereich Wohnen und Stadtgestaltung (2017) <p>2. Bei der Wohnbebauung auf ausreichend bezahlbaren und barrierearmen Wohnraum achten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen für die Bereiche Wohnen und Stadtgestaltung werden durch die Planung berücksichtigt.</p> <p>Öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie die Hessische Bauordnung, sind bei zukünftigen Bauvorhaben grundsätzlich zu beachten. Rechtliche Vorgaben an die Barrierefreiheit müssen entsprechend eingehalten werden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 647 „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“ schafft die Möglichkeit, am östlichen Rand der Innenstadt zusätzlichen Wohnraum herzustellen und entspricht folglich den wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Offenbach aus dem Jahr 2011. In diesen wird formuliert, den Neubaubedarf an Wohnflächen, vorrangig durch Innenentwicklung zu decken.</p> <p>Auch die Anregungen der Checkliste „Seniorenfreundliche Stadtgestaltung“ der Altenplanung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. So wird beispielsweise durch die Gestaltung des Quartiersparks eine höhere Aufenthaltsqualität im Vergleich zum Bestand erreicht,</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<ul style="list-style-type: none"> Für mobilitätseingeschränkte Personen, gibt es bisher nur ein geringes Angebot an Wohnungen. Viele leben in Wohnungen, die nur sehr begrenzt Ihren Bedürfnissen entsprechen. Die Medien haben bereits deutlich den Mangel an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen thematisiert. Auch für junge Familien mit Kleinkindern bieten die Anforderungen der Barrierefreiheit sehr gute Bedingungen. Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen sollte gemäß den Wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Offenbach a.M. umgesetzt werden. Diese Wohnungen sollten jedoch nicht in einem Block kumuliert werden, sondern sich auf die einzelnen Wohnblöcke verteilen. <p>3. Alternative Wohnformen</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeinschaftliche bzw. generationsübergreifende Wohnprojekte, die bereits in den Wohnungspolitischen Leitlinien und der Fortschreibung des kommunalen Altenplanes gefordert werden, sollten ausdrücklich bei Planung und Vergabe Berücksichtigung finden. Beispielhaft sei das inklusive Mehrgenerationenhaus „Lebenszeit e.V.“ in der Weikertsblochstraße genannt. Zudem bestehen bereits zwei Wohninitiativen in Offenbach, die Grundstücke für die Umsetzung Ihrer Wohnprojekte suchen. Ebenso bietet sich der Standort sehr gut für die Wohnform „Wohnen mit Service“ an, da die vorgesehene infrastrukturelle Versorgung für die Wohnform sehr geeignet ist und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr dort gut ist. Diese Wohnform ermöglicht älteren Menschen möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben. Beispielhaft sei das Projekt der Johanniter in Nieder-Roden erwähnt, die Interesse hätten ein weiteres „Wohnen mit Service“ aufzubauen. Auf alle Fälle sollten AAL-Systeme bereits bei der Planung der Wohnungen mitgedacht werden. Hier bietet sich die Zusammenar- 	<p>die Nutzergruppen aller Altersstufen zugänglich gemacht wird.</p> <p>Auch der Förderung von moderater Begrünung öffentlicher Flächen, sowie von Dach- und Fassadenbegrünung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen. Die weiteren Handlungsfelder der Checkliste „Seniorenfreundliche Stadtgestaltung“ der Altenplanung behandeln im Wesentlichen die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. die anschließende Instandhaltung.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen Wohnungen ausschließlich in Mehrfamilienhäusern. Dadurch kommt es zur Anwendung des § 43 Abs. 2 HBO, welcher die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzung der Wohnungen gewährleistet.</p> <p>Im öffentlich rechtlichen Vertrag ist festgehalten, dass 20% der zulässigen Wohnbaugeschossfläche als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau gemäß den Wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Offenbach a.M. neu geschaffen werden soll. Diese werden im Baufeld B5 angesiedelt. Eine Verteilung auf die einzelnen Wohnblöcke erfolgte nicht aufgrund der schwierigeren Vermarktbarkeit der Grundstücke. Im Rahmen der Teilkompensation für die Überlassung des Schulgrundstücks erfolgte eine Einigung mit der Grundstückseigentümerin Aurelis zur Realisierung der geförderten Wohnungen im Baufeld B 5, auf dem desweiteren eine Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden soll. Die Bildung eines Brennpunkts ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Festlegung alternativer bzw. besonderer Wohnformen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann bzw. muss in nachfolgenden Planungsverfahren der Stadt Offenbach geregelt werden. Grundsätzlich stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans diesen nicht entgegen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / <u>TÖB</u>	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>beit mit der EVO an.</p> <p>4. Gestaltung des öffentlichen Raums</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemäß des Hessischen Behindertengleichstellungsgesetzes sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. • Das 2-Sinne-Prinzip ist im öffentlichen Raum - als auch bei der Wohnbebauung zu berücksichtigen. Sowohl Personen mit einer Seh- und Personen mit einer Hörbehinderung können sich dadurch selbständig orientieren. Beispielsweise sind Verkehrsüberwege dann selbstverständlich barrierefrei und mit Taktilen-Leitlinien zu gestalten. • In Grünanlagen sollte die Außenmöblierung den Anforderungen für ältere Menschen entsprechen d.h. u.a. mit Rücken- und Armlehnen versehen sein sowie eine entsprechende Sitzhöhe aufweisen. Vorzugsweise sind die mit der Stadtplanung entwickelten Seniorengerechten Sitzbänke zu verwenden. Es sollten genügend Sitzmöglichkeiten vorhanden sein. • Bei dem Bau von öffentlichen Toiletten ist auch eine rollstuhlge-rechte Toilette vorzusehen. • Für den vorgesehenen Einzelhandel sowie der Gastronomie ist eine barrierefreie Zugänglichkeit zu berücksichtigen. <p>Ergänzen möchten wir, dass die UN-Behindertenrechtskonvention, die von der Bundesregierung bereits im März 2009 ratifiziert wurde, die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft fordert. Zur Umsetzung dieser Konvention gibt es Aktionspläne vom Bund und den Ländern. Für die Stadt Offenbach wird derzeit auch ein „Aktionsplan Inklusion“ erstellt. Auf diesem Hintergrund ist es dringend erforderlich, dass eine Prüfung des o.g. Bauprojekts sowohl nach der Hessischen Bauordnung als auch nach den im Land Hessen bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestim-</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Behörden / TÖB	Datum / Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		mungen vom 10.03.2016 erfolgt.“				
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
069 Magistrat der Stadt Offenbach am Main - Amt für Stadtplanung, Verkehrs- u. Baumanagement Abt. Beiträge	09.01.2018	<p>„Sofern für die erstmalige Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen oder deren Um-/Ausbau im Rahmen eines städtischen Projekts Kosten anfallen, wäre die Beitragsfähigkeit der Maßnahme von 60.1.3 zu prüfen.</p> <p>Trägt solche Kosten zu 100 % der Eigentümer des Baugebiets bzw. ein Investor, ist dies nicht nötig, da kein beitragsfähiger Aufwand entstanden ist.</p> <p>So könnte z.B. die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlage „In der Kalkwiese“ eine Erschließungsbeitragspflicht für ihre beidseitigen Anlieger und Hinterlieger auslösen.</p> <p>Hierbei fällt auf, dass auf S. 20 der Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans die Straße „In der Kalkwiese als „vorhanden“ bezeichnet wird. Dies ist lt. WebGIS-Kartenwerk und aus beitragsrechtlicher Sicht nicht der Fall, es existiert bisher nur ein Weg.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Die Kostenträgerschaft für die erstmalige Herstellung der Straße "In der Kalkwiese" ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags den die Stadt Offenbach mit der Vorhabenträgerin schließt. In § 10 des Entwurfs zum städtebaulichen Vertrag ist dazu festgehalten: <i>„Aurelis verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen gemäß Anlage 5 und nach den Maßgaben von Anlage 6 auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko herzustellen. Zu den vertragsgegenständlichen Erschließungsmaßnahmen zählt die Neuerrichtung der inneren Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes (Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün) sowie die Sicherstellung der Anbindung an die äußere Erschließung durch Anpassungsmaßnahmen im Bereich der das Vertragsgebiet umgebenden verkehrlichen Infrastruktur.“</i></p> <p>Folglich werden die Kosten für die Herstellung der städtischen Erschließungsflächen durch die Vorhabenträgerin übernommen, so dass für die Stadt keine zu leistenden Erschließungsbeiträge zu erwarten sind.</p> <p>In der Begründung wird in Kapitel 10.3 Verkehrliche Erschließung des Gebiets der Satz wie folgt geändert:</p> <p><i>„Als innere Erschließung wurde eine Ringstraße gewählt, die den derzeit bestehenden Weg „In der Kalkwiese“ für die zu erstellende öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgreift. Zukünftig kann an zwei Punkten in das Plangebiet ein – bzw. aus dem Plangebiet ausgefahren werden.“</i></p>			X
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

- 061 Magistrat der Stadt Offenbach – Arbeitsförderung, Statistik und Integration III/81

Ohne Rücklauf:

- 041 Magistrat der Stadt Offenbach - Referat Frauenbüro I/18
- 042 Magistrat der Stadt Offenbach - Rechtsamt III/30
- 044 Magistrat der Stadt Offenbach - Kulturmanagement VI/49
- 045 Magistrat der Stadt Offenbach – Stadtbibliothek IV/42
- 048 Magistrat der Stadt Offenbach – Bauaufsichtsamt I/63
- 049 Magistrat der Stadt Offenbach – Bauaufsichtsamt I/63 - Untere Denkmalschutzbehörde
- 050 Magistrat der Stadt Offenbach – Wirtschaftsförderung und Liegenschaften I/80
- 051 Magistrat der Stadt Offenbach – Dezernat II
- 053 Magistrat der Stadt Offenbach - Wohnungs-, Vers.- u. Standesamt II/35
- 054 Magistrat der Stadt Offenbach - Ausländeramt II/39
- 055 Magistrat der Stadt Offenbach - Sozialamt II/50
- 057 Magistrat der Stadt Offenbach - Stadtgesundheitsamt II/53
- 058 Magistrat der Stadt Offenbach -Eigenbetrieb Kindertagesstätten IV/57
- 059 Magistrat der Stadt Offenbach -ARGE SGB II III/58
- 060 Magistrat der Stadt Offenbach -Amt f. Veterinärwesen u. Verbraucherschutz II/59
- 062 Magistrat der Stadt Offenbach - Dezernat III
- 063 Magistrat der Stadt Offenbach - Ordnungsamt II/32
- 064 Magistrat der Stadt Offenbach - Stadtschulamt IV/40
- 065 Magistrat der Stadt Offenbach - Volkshochschule IV/43
- 067 Magistrat der Stadt Offenbach – Forum Kultur VI/49.0

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

ÖFFENTLICHKEIT

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
B 001	14.03.2018	<p>„Die B 001 GmbH ist ein mit der Grundstückseigentümerin verbundenes Unternehmen, welches auf dem Flurstück 320/9 eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen betreibt.</p> <p>Hierzu zählen sowohl gefährliche wie auch nicht gefährliche Abfälle. Diese Anlage wurde bereits mit Bescheid vom 24. September 1985 abfallrechtlich genehmigt. Die Betriebsflächen dienen unter anderem zur zeitweiligen Lagerung, zum Umschlag und zum Recycling von Metallen und Abfällen. Die Bewirtschaftung (Aufhalten, sortieren, verladen usw.) erfolgt mittels Gabelstapler und Bagger. Ergänzend werden auch Abfälle gesammelt und abtransportiert. Die Anlieferungen und der Abtransport zur und von der Betriebsfläche erfolgen mit Pkw und Lkw über die Zuwegung östlich der Betriebsfläche von und zur Mühlheimer Straße sowie ergänzend durch die - aktuell allerdings nicht genutzte - Ausfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Zu dem im Entwurf vorliegenden o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. Emissionen / Immissionen Die Planung führt dazu, dass aus südlicher Richtung schutzwürdige Nutzungen an das Grundstück bzw. den Betrieb von B 001 heranrücken. Dies führt generell zu einer deutlichen Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Situation für unsere Mandatschaft, die im Hinblick auf die Fortführung des dortigen Betriebs wie auch die zukünftige Ausweitung der betrieblichen Tätigkeiten nicht hingenommen werden kann. Durch dieses Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen besteht die realistische Gefahr, dass zum Schutz dieser neuen Nutzungen Einschränkungen des laufenden Betriebs durch die zuständige Genehmigungsbehörde veranlasst werden. Darüber hinaus wird jegliche betriebliche Erweiterung einschließlich der gegebenenfalls betrieblich notwendigen Umstellungen der konkreten Betriebsweise blockiert. Auf Grund dieser voraussichtlichen Einschränkungen würde sich das Grund-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	x	x	x
			Durch ein schalltechnisches Gutachten wurden insbesondere auch die von der Anlage zu erwartenden und in der Stellungnahme beschriebenen Schallimmissionen ermittelt. Durch die Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, werden sowohl die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet als auch die Interessen des Grundstückseigentümers und Anlagenbetreibers gewahrt. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>stück nicht mehr wie gehabt nutzen lassen, was wiederum deren wirtschaftliche Verwertbarkeit für die Grundstückseigentümerin deutlich schmälert. Im Einzelnen:</p> <p>1. Schallimmissionen Die oben beschriebene betriebliche Tätigkeit auf dem Flurstück 320/9 geht einher mit erheblichen Schallemissionen. Wegen der im Norden, Nordosten und Nordwesten gelegenen schutzwürdigen Bebauung ist die Schallabstrahlung in diese Richtungen bereits reglementiert. Demgegenüber existiert südlich des Betriebsgeländes bislang eine derartige schutzwürdige Nutzung nicht, so dass nach dorthin die Schallabstrahlung bislang deutlich höher ausfallen kann. Im südlichen Bereich des Betriebsgrundstücks existiert auch die Möglichkeit für eine weitere Ausfahrt für den betrieblich bedingten Verkehr. Ferner wurde zum Schutz der vorhandenen Bebauung längs des Verbindungsweges zur Mühlheimer Straße (Flurstück 382/1, "In der Kalkwiese") eine Schallschutzwand und eine Schüttwand errichtet, welche die betrieblichen Schallemissionen nicht nur eindämmt, sondern teilweise auch reflektiert. Diese Reflexion erfolgt derzeit in südwestlicher Richtung und damit ebenfalls teilweise in Richtung des zukünftigen Plangebiets. Durch die Schaffung neuer Immissionsorte nach TA Lärm südlich des Betriebsgeländes muss B 001 mit erheblichen betrieblichen Einschränkungen rechnen. Das ist nicht akzeptabel.</p>				
		<p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Umgebungsbebauung als Gewerbegebiet (GE) eingestuft ist und dementsprechend dort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete einzuhalten sind. Mit dem Plangebiet rückt an den Betrieb von B 001 nicht nur erstmalig überhaupt ein Gebiet heran, in dem Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Vielmehr wird es sich hierbei auch nicht ausschließlich um ein Gewerbegebiet handeln, sondern vor allem um ein Urbanes Gebiet (MU), indem - im Vergleich zum Gewerbegebiet - strengere Immissionsrichtwerte - sowohl tags als auch nachts - gelten. Folglich verschärft sich die Immissionssituation durch das Heranrücken des Plangebiets einmal an sich und zusätzlich dadurch, dass dort schutzwürdige Nutzungen festgesetzt werden sollen, die eine höhere Sensibilität aufweisen und damit die</p>	<p>Durch das schalltechnische Gutachten wird nachgewiesen, dass die Planung keine unzumutbaren Auswirkungen auf den vorhandenen Betrieb haben wird. Eventuelle geringfügige negative Auswirkungen durch die Einhaltung strengerer Immissionsrichtwerte werden angesichts des Planungsziels als zumutbar angesehen.</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		Einhaltung strengerer Immissionsrichtwerte verlangen als in einem Gewerbegebiet. Es ist absehbar, dass dies negative Auswirkungen auf den Betrieb von B 001 haben wird.				
		Unter dem Blickwinkel der TA Lärm wird sich die Situation darüber hinaus dadurch verschärfen, dass im Plangebiet zusätzliche Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, die wiederum ihrerseits Schall emittieren. Dafür die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm maßgeblich ist, welche Schallimmissionen an einem bestimmten Immissionsort von allen gewerblichen Betrieben gemeinsam verursacht werden, führt die Ansiedlung zusätzlicher Schall emittierender Betriebe dazu, dass sich der Anteil an den zulässigen Schallimmissionen für die bestehenden Betriebe und damit insbesondere für unsere Mandantschaft reduziert. An dieser grundsätzlichen Problematik ändert sich auch dadurch nichts, dass nach der bisherigen Planung die Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen. Insofern wird vielmehr zu prüfen sein, ob für das eingeschränkte Gewerbegebiet Emissionskontingente festgesetzt werden müssen.	Die in der Stellungnahme beschriebene Konstellation wurde in dem schalltechnischen Gutachten untersucht. Auf dieser Grundlage erscheint eine Festsetzung von Emissionskontingenten – unabhängig von einer rechtlichen Zulässigkeit – nicht geboten.			
		Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich auf der Südseite des Grundstücks unserer Mandantin - also zum künftigen Plangebiet hin - eine Betriebsausfahrt befindet. Dies ist bislang unter Lärmgesichtspunkten unproblematisch. Da der dort entstehende Verkehrslärm aber nach TA Lärm zu beurteilen ist, kann es auch insofern durch die heranrückenden Nutzungen zu betrieblichen Einschränkungen kommen.	Die Zufahrt wurde in dem schalltechnischen Gutachten berücksichtigt und es werden entsprechende schalltechnische Maßnahmen wie Schallschutzwände (vgl. SM 15 östlich der Sortierhalle) vorgesehen. Die Maßnahme ist im Bebauungsplan wie auch im städtebaulichen Vertrag verankert. Nach Abstimmung mit B 001 ist diese Zufahrt betriebstechnisch nicht erforderlich.	X	X	X
		<p>2. Sonstige Immissionen</p> <p>Von dem Betrieb unserer Mandantschaft gehen darüber hinaus weitere Emissionen aus, die unseres Erachtens im weiteren Planungsverfahren zu untersuchen und zu bewerten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Staub, - Gerüche, - Licht (insbesondere in der dunklen Jahreszeit). <p>Die Betriebszeiten bzw. Öffnungszeiten des Betriebs liegen derzeit zwischen</p>	<p>Es wurde ein Gutachten zur Lufthygiene eingeholt, dessen Ergebnisse keinen Anlass zur Änderung der Planung geben. In diesem Zusammenhang wurden auch die Auswirkungen von Staub- und Geruchsmissionen untersucht.</p> <p>Dass Lichtmissionen aus verschiedenen Quellen in das Plangebiet einwirken ist der planenden Stadt bewusst. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zu erkennen, dass dies gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegensteht. Bei den einzelnen Bauvorhaben können z.B. durch entspre-</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		07:00 Uhr und 16:00 Uhr, wobei ein Betrieb auch samstags stattfindet.	chende Anordnung von Fenstern Lichtimmissionen verhindert werden.			
		<p>3. Betriebsänderungen und –erweiterungen Der oben genannte Betrieb ist schon heute darauf angewiesen, je nach Marktlage seine Tätigkeit anzupassen, mehr oder andere Abfallstoffe anzunehmen, den Durchsatz zu erweitern, den Standort der Lagerflächen zu ändern usw. Bereits in der Vergangenheit wurden deshalb eine Vielzahl von entsprechenden Änderungsanträgen gestellt und positiv beschieden, dies teilweise im Jahresrhythmus oder sogar kürzer. Mit dem Heranrücken neuer Immissionsorte von Süden her besteht die Gefahr, dass derartige Betriebsänderungen und Betriebserweiterungen zukünftig nicht mehr ohne weiteres möglich sind. Die betrieblichen Spielräume werden folglich erheblich eingeschränkt. Das kann die Existenz des Betriebes gefährden. Deshalb ist sicherzustellen, dass die Planung die derzeitige Immissionssituation nicht verschlechtert. Das bedeutet insbesondere, dass in südlicher Richtung weiterhin keinerlei Beschränkungen zum Beispiel im Hinblick auf Schallimmissionen gegeben sein dürfen.</p> <p>Insbesondere ist schon heute geplant, zukünftig höhere Mengen an Schrott, Abfällen und Elektroschrott anzunehmen und zu verarbeiten, da sich die Nachfrage nach derartigen Verarbeitungskapazitäten spürbar erhöht hat.</p>	<p>Die Immissionen des bestehenden Betriebs wurden bei der Ermittlung der abwägungserheblichen Belange berücksichtigt (s.o.). Es wird als akzeptabel angesehen, dass zukünftige Betriebsänderungen bzw. -erweiterungen Rücksicht auf die Nutzungen im Plangebiet nehmen müssen. Gleichwohl wurden im Bebauungsplan bzw. durch den städtebaulichen Vertrag die in der Begründung näher dargelegten Schallschutzmaßnahmen SM 13 -18 festgesetzt bzw. verankert. Diese beinhalten unter anderem Schallschutzwände und Wandverkleidungen der Sortierhalle.</p> <p>Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Grundstückseigentümerin ist absehbar.</p>			
		<p>II. Erschließungssituation Darüber hinaus erweckt der Planentwurf den Eindruck, dass die bisherige Erschließungsstraße für das Flurstück 320/9 („In der Kalkwiese“) zumindest teilweise nicht mehr genutzt werden kann. In der Planzeichnung ist jedenfalls diese Erschließungsstraße an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks unserer Mandantschaft nicht mehr zu finden. Hier ist vielmehr eine Grünfläche vorgesehen. Offenbar soll die alleinige Zufahrt über die (neue) Erschließungsstraße an der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Das würde nicht nur die betrieblichen Abläufe auf dem Betriebsgelände unserer Mandantschaft völlig auf den Kopf stellen, sondern die verkehrliche Erschließung auch erheblich erschweren. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass auf dieser Erschließungsstraße die Lkw (mit Anhänger) wenden, zeit-</p>	Es wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass die verkehrliche Erschließung gewahrt ist.	X	X	X

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
		<p>weilig Anhänger abgestellt werden müssen etc. Jegliche Verschlechterung dieser Erschließungssituation hätte erhebliche negative Konsequenzen für den Betrieb unserer Mandantschaft. Zudem befinden sich hier auch von unserer Mandantschaft angemietete Flächen für das Abstellen von Containern, die betriebsnotwendig sind und deshalb erhalten bleiben müssen.</p> <p>Sollte zukünftig nur noch über die südliche Grundstücksgrenze das Betriebsgelände angefahren werden können, stellt sich außerdem zum Beispiel die Frage, ob dies mit Lkw überhaupt noch möglich sein wird. Bei einer Gesamtbreite der geplanten Verkehrsanlage von lediglich 7 m kann das ausgeschlossen werden. Bei einer ausschließlichen Andienung über diese neue Verkehrsanlage wird es zudem dort zu Stauungen und Wartezeiten der Abfallstoffe anliefernden Lkw/Pkw kommen. Sollte zukünftig nur noch über die südliche Grundstücksgrenze das Betriebsgelände angefahren werden können, müsste der Betrieb eingestellt werden, da dies schlicht nicht möglich ist.</p> <p>Insofern ist bereits jetzt festzuhalten, dass die bisherige Erschließungssituation des Betriebsgeländes zwingend beibehalten werden muss. Die zentrale bisherige Ein- und Ausfahrt sowie die o. g. Abstellflächen für Container müssen vollumfänglich erhalten bleiben. Anderenfalls ist das Betriebsgelände nicht mehr wie bislang nutzbar. Insofern darf ergänzend darauf hingewiesen werden, dass unseres Erachtens die tatsächliche Erschließungssituation vor Ort generell nicht hinreichend berücksichtigt wurde und insbesondere auch im zeichnerischen Teil des Plans nicht zutreffend wiedergegeben wird.</p>				
		<p>Weiterer Vortrag bleibt ausdrücklich Vorbehalten. Insbesondere werden wir in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach erfolgter Konkretisierung der Planung erneut und ausführlicher Stellung nehmen. Angesichts der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf den Betrieb auf den oben genannten Grundstücken wird unsere Mandantschaft alle bestehenden rechtlichen Möglichkeiten nutzen, um darauf hinzuwirken, dass den eigentumsrechtlichen und betrieblichen Interessen unserer Mandantschaft hinreichend Rechnung getragen wird.“</p>				

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 002	18.01.2018 (Bürgerversammlung)	Bürger 2 weist darauf hin, dass die verkehrliche Belastung der B43/Untere Grenzstraße mit heute etwa 29.000 Kfz/Tag im Bestand bereits sehr hoch sei. Bürger 2 fragt, mit welchem resultierenden, zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und wie damit umgegangen werden soll.	Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Durch die Entwicklungen werden ca. 2.367 Pkw-Fahrten pro Tag in Summe von Quell- und Zielverkehr generiert, die zu 18 % durch Bewohner (412 Fahrten/d), zu 43 % durch Besucher (1.016 Fahrten/d), zu 30 % durch Beschäftigte (718 Fahrten/d) und zu 9 % durch Lieferverkehr (221 Fahrten/d) verursacht werden.			
		Weiterhin erkundigt sich Bürger 2 ob die Grundstückseigentümerin Aurelis für die Kosten zum Ausbau bzw. der Umstrukturierung der Unteren Grenzstraße/B43 aufkommt.	Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Für die Übernahme der Erschließungskosten gibt es bereits einen Vorvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Offenbach. Darin ist festgehalten, dass die entsprechenden Erschließungskosten von der Grundstückseigentümerin zu tragen sind. In § 10 des Entwurfs zum städtebaulichen Vertrag ist dazu festgehalten: <i>“Aurelis verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen gemäß Anlage 5 und nach den Maßgaben von Anlage 6 auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko herzustellen. Zu den vertragsgegenständlichen Erschließungsmaßnahmen zählt die Neuerrichtung der inneren Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes (Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün) sowie die Sicherstellung der Anbindung an die äußere Erschließung durch Anpassungsmaßnahmen im Bereich der das Vertragsgebiet umgebenden verkehrlichen Infrastruktur.“</i>			
		Abschließend merkt Bürger 2 an, dass durch die zusätzliche Verkehrsbelastung die bereits bestehende Feinstaubbelastung in der Stadt Offenbach weiter erhöht würde.	Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Die fachgutachterliche Einschätzung zur Lufthygiene des Büro Büro iMA Richter & Röckle GmbH und Co. KG kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen: Zur Bewertung der Luftbelastung ist die Gesamtbelastung zu ermitteln. Diese setzt sich aus der regionalen und städtischen Vorbelastung und der lokalen Belastung durch den Kfz-Verkehr zusammen. Die Zusatzbelastung durch Ziel- und Quellverkehre und durch Änderung des Luftaustausches ergibt sich durch Vergleich des Planfalls mit dem Nullfall.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>Unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Emissionen und der ermittelten Vorbelastung des Areals zeigt sich, dass die Luftbelastung bei den Stickstoffdioxiden (NO₂) sowohl heute als auch künftig vergleichsweise hoch ist. Durch den Rückgang der spezifischen Fahrzeugemissionen – bspw. durch fortschrittliche Automobiltechnik – ist jedoch davon auszugehen, dass trotz zusätzlicher Quell- und Zielverkehre die Grenzwerte zukünftig eingehalten werden. Ferner führen die aktuellen Luftreinhaltemaßnahmen bei Feinstaub – bspw. Partikelfilter für Dieselfahrzeuge – bereits heute zu einer deutlichen Entlastung, weshalb die Grenzwerte von PM₁₀ und PM_{2,5} sowohl heute als auch im Planfall, deutlich unterschritten werden. Insgesamt wird von einer tendenziell geringeren Belastung trotz der Verkehrszunahme im Planfall 2022 ausgegangen, als im Istzustand 2017. Für detailliertere Ausführungen wird auf das Klimagutachten verwiesen.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 003	18.01.2018 (Bürgerversammlung)	Bürger 3 möchte wissen, wann mit dem Beginn der Bauarbeiten zu rechnen sei.	<p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vertreter der Vorhabenträgerin erklärt, dass dies im Wesentlichen von der Frage abhängt, ab wann Baurecht für die Fläche besteht. Nach dem Stand zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung kann voraussichtlich Anfang/Mitte 2019 mit dem Tiefbau und im Jahr 2020 mit dem Hochbau begonnen werden.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 004	18.01.2018 (Bürgerversammlung)	<p>Bürger 4 regt an, architektonisch weniger uniformiert zu bauen, sowie eine Verbindung der geplanten öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches zum angrenzenden Waldstück am Lämmerspieler Weg zu schaffen.</p> <p>Weiterhin wird angemerkt, dass die im Osten angrenzende Laskabrücke in einem maroden Zustand sei und im Falle eines Ausbaus der B 448 saniert werden müsse.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Schaffung der gewünschten architektonischen Qualität kann grundsätzlich als Fragestellung im städtebaulichen Vertrag, den die Stadt Offenbach mit der Grundstückseigentümerin schließt, behandelt werden.</p> <p>Die Anregung, eine Grünverbindung der geplanten Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches zum angrenzenden Waldstück am Lämmerspieler Weg zu schaffen, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Offenbach wird jedoch im Rahmen der Schaffung von zusätzlichen Grünverbindungen, zu der auch Anbindungen an den Kuhmühl-</p>			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
			<p>graben und den Main gehören, die Verbindung zum angrenzenden Waldstück am Lämmerspieler Weg prüfen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Zustand der Laskabrücke nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Für den Ausbau der B 448 wird gegenwärtig eine Machbarkeitsstudie seitens der Stadt Offenbach in Auftrag gegeben. In welcher Form die Querung der Gleisanlagen realisiert werden kann, ist ebenfalls Teil dieser Studie. Ob entsprechend eine Sanierung der Laskabrücke erforderlich wird, ist gegenwärtig noch nicht abzuschätzen.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 005	18.01.2018 (Bürgerversammlung)	<p>Bürger 5 merkt an, dass durch die geplante Bebauung eine Reflektion von Lärmemissionen der Bahntrasse auftrete, wodurch die bestehende Wohnbebauung in der Straße „Am Schneckenberg“ belastet würde.</p> <p>Weiterhin wird angeregt die E-Mobilität im Gebiet zur Minderung von Emissionen zu fördern.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gegenüber der Bebauung „Am Schneckenberg“ befindet sich der Quartierspark des Plangebiets. In diesem Bereich sind keine Gebäude zulässig. Reflektionen durch den Lärmschutzwall sind auszuschließen, da ein Erdwall keine Reflektionen hervorruft. Mögliche Reflexionen durch weiter entfernt liegende künftige Gebäude im Plangebiet haben aufgrund der großen Entfernung (ca. 150 m) dieser Gebäude zu den Wohngebäuden „Am Schneckenberg“ und der relativ geringen Entfernung (ca. 50 m) der Wohngebäude zu den nächstgelegenen Bahngleisen keine relevanten Auswirkungen auf die Geräuscheinwirkungen an den Wohngebäuden. Für die Gebäude „Am Schneckenberg“ ist der Direktschall der unmittelbar nächstgelegenen Bahngleise pegelbestimmend.</p> <p>Zum Thema E-Mobilität wird die Realisierbarkeit der Umsetzung entsprechender Angebote gegenwärtig seitens Aurelis geprüft. Erste Abstimmungen bezüglich eines Angebots für Elektromobilität zwischen der Grundstückseigentümerin und den Stadtwerken Offenbach (Geschäftsfeld Mobilität) fanden bereits statt.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 006	18.01.2018	Bürger 6 regt an, eine Verbindung für den Radverkehr nach Nordosten über	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
	(Bürgerversammlung)	die alte Bahntrasse in Richtung Main zu führen. Weiterhin weist er darauf hin, dass die Laskabrücke unter Denkmalschutz stehe.	Die Stadt Offenbach erklärt, dass die angeregte Verbindung mit fester Absicht bei der Stadt Offenbach hinterlegt ist und verweist entsprechend auf den Eintrag im Masterplan 2030 der Stadt. Die Trasse ist im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau enthalten. Die weitere Umsetzung wird dort vertieft. Die unter Denkmalschutz stehende Laskabrücke liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 647 „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 007	18.01.2018 (Bürgerversammlung)	Bürger 7 erkundigt sich, ob nach den Planungen der Grundstückseigentümerin die bestehende Güterhalle sowie der angrenzende Kopfbau erhalten werden sollen.	Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage der Grundstückseigentümerin sollen sowohl Güterhalle als auch der angrenzende Kopfbau erhalten werden.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 008	18.01.2018 (Bürgerversammlung)	Bürger 8 möchte wissen, ob die Anwohner bzw. Grundstückseigentümer nördlich der Straße „In der Kalkwiese“ Erschließungskosten aufgrund des geplanten Ausbaus der Straße „In der Kalkwiese“ zu leisten seien.	Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Fahrbahn als auch die nördlichen und südlichen Gehwege der Straße „In der Kalkwiese“ werden von Aurelis hergestellt und die Kosten übernommen.			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 009	18.01.2018 (Bürgerversammlung)	Der Bürger möchte wissen, ob Aurelis selbst Bauvorhaben entwickeln wolle und wie viele Grundstücke an externe Hochbauunternehmen veräußert werden sollen. Weiterhin erkundigt sich der Bürger, ob die Rahmenbedingungen zur Barrierefreiheit bei den künftigen Bauvorhaben eingehalten würden.	Die Fragen werden zur Kenntnis genommen. Der Vertreter der Grundstückseigentümerin erläutert, dass bezüglich des Verkaufs der Grundstücke bisher noch keine Strategie entwickelt wurde. Grundsätzlich sollen tendenziell eher alle Grundstücke vermarktet und entsprechend verkauft werden, eine gewisse Entwicklung von Gewerbeflächen durch die Grundstückseigentümerin selbst ist aber grundsätzlich auch denkbar. Bei künftigen Bauvorhaben sind öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie die Hessische Bauordnung, zu beachten. Dazu zählen unter anderem auch die rechtlichen Vorgaben an die Barrierefreiheit des § 43 Abs. 2 HBO sowie des § 46 HBO.			

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan Nr. 647

P = Plan (zeichnerische Darstellung) ● T = Textliche Festsetzungen ● B = Begründung						
Öffentlichkeit	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Auswertung	Auswirkungen		
				P	T	B
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 010	18.01.2018 (Bürgerversammlung)	Bürger 10 merkt an, dass durch den hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen ein Gewerbepark entstehen würde.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das wesentliche Ziel der Planung ist es, das brachliegende Areal des ehemaligen Güterbahnhofes im Zuge der Reaktivierung zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen Quartier nach dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege umzustrukturieren, wodurch die Attraktivität des Offenbacher Ostens als Wohnstandort sowie als Standort für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe gestärkt werden soll. Des Weiteren soll auf einem Teil des Areals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiterführenden Schule geschaffen werden.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere der urbanen Gebiete, wird dem Ziel eines gemischt genutzten, innerstädtischen Quartiers Rechnung getragen. Ein vorgesehener Wohnanteil von 90 % in den urbanen Gebieten sowie die Ansiedlung einer weiterführenden Schule im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sorgen dafür, dass kein Gewerbepark entstehen kann.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						
B 011	18.01.2018 (Bürgerversammlung)	Bürger 11 fragt, welche Art von Gewerbe im Planungsgebiet angesiedelt werden sollte.	<p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um diese „nicht-wesentliche Störung“ zu gewährleisten sind beispielsweise neben schallschutztechnischen Anforderungen auch Anforderungen an Lufthygiene und Geruchsemissionen einzuhalten.</p>			
Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.						