Anlage Nr. 6
Zur Mag.-Vorl. Nr. ......

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 645

"STRAHLENBERGERSTRAßE OST"



# BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Behörden / TÖB  Einzelne inhaltliche Punkte einer Stellungnahme	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		igen
sind in fortlaufend, nummerierten Unterpunkten zur besseren Übersicht gegliedert	Ruckiaui			Plan	Textf.	Begr.
002 Amt für Bodenmanage- ment Heppenheim	12.09.2019	Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
009.01 Deutsche Bahn AG	17.09.2019	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
009.02 Deutsche Bahn AG	17.09.2019	Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung bestehen Unklarheiten bez. des Abgangs zur S-Bahn-Station. Gem. Entwurf des Bebauungsplanes befindet sich der Abgang außerhalb des Geltungsbereiches. In unseren Planunterlagen ist dieser Abgang jedoch innerhalb des Geltungsbereiches eingezeichnet (s. flimasplan). Sofern der Abgang innerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist die Umsetzung des Bebauungsplans in diesem Bereich nicht möglich. Wir bitten um Mitteilung, wo sich der Abgang tatsachlich befindet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Der S-Bahn-Abgang befindet sich sowohl in der Stadtgrundkarte der Stadt Offenbach (Grundlage B-Plan) als auch im Luftbild außerhalb des Geltungsbereiches. Die genaue Lage des nördlichen S-Bahn-Abganges liegt dort, nicht wie im beigefügten flimasplan (DB AG) innerhalb, sondern südlich der Flucht des bestehenden Scheiben-Hochhauses.			

		# # # # # # # # # # # # # # # # # # #	Transcend Contracts St. Contract St. Contrac	
			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
009.03 Deutsche Bahn AG	17.09.2019	Abstimmung von Baumaßnahmen Alle Baumaßnahmen im Einflussbereich von Bahnanlagen müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Im Baugenehmigungsverfahren wird die DB AG grundsätzlich beteiligt.	

sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.  Zur Beurteilung des Bauvorhabens benötigen wir die folgenden Unterlagen (möglichst in digitaler Form):  Pläne aller Gebäude mit Abstandsmaßen zur Berliner Straße (Bezugspunkt Bordsteinkante)  Schnittzeichnungen  Lagepläne  Angaben über die Gründungstiefe NN-Hohen der Gebäude  Aushubsohle der Baugrube  geplante Wasserhaltung  geplanter Verbau zum S-Bahntunnel  Angaben über die geplante Gebäudelast  Angaben der geplanten Stockwerksanzahl	Nachrichtlich: Im bereits abgeschlossenen und genehmigten Bauantragsverfahren für die Phase 0 (bereits nach §34 BauGB genehmigter Teil des Vorhabens) liegt die Zustimmung der DB AG nach Prüfung der Unterlagen bereits vor.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Standsicherheit / Standsicherheitsnachweis Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere des Tunnels etc.) sind stets zu gewährleisten. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass die betroffenen Bahnbetriebsanlagen durch das geplante Vorhaben auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Bei Bauvorhaben neben dem S-Bahn-Bauwerk sind vom Bauherrn die folgenden Nachweise zu erbringen: • Es dürfen weder seitliche Verschiebungen, Verdrehungen noch Beschädigungen an Abdichtungen und Fugenkonstruktionen des S-Bahn-Bauwerkes eintreten. • Zur Außenkante des Bauwerkes (Grundwasserdüker o. a. gelten als Teil des Bauwerkes) ist ein seitlicher Abstand von 1,50 m und ein oberer Sicherheitsabstand ab OK Bauwerk von 1,00 m einzuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Beachtung Druckbereich von Eisenbahnverkehrslasten Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht er-	

führt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden.	forderlich.	
Baudurchführungsvereinbarung Ggf. ist vor Beginn der Bauarbeiten mit der DB Netz AG 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Beweissicherungsverfahren  Durch die Ausführung der vorgenannten Baumaßnahmen konnten vorhandene Anlagen der DB Netz AG tangiert werden. Zur Sicherung der Bahnanlagen muss evtl. ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Baudurchführungsvertrages. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. seiner Rechtsnachfolger. Konkrete Aussagen können erst nach Vorlage der entsprechenden Detailplanung/ Ausführungsplanung gemacht werden.  Für den Fall, dass die Erschütterungen beim Abriss und anschließendem Bau der Gebäude Schaden am Tunnel hervorrufen ist vor Abrissbeginn eine Bestandsaufnahme des S-Bahn-Tunnels inklusive Messungen erforderlich. Diese Messungen sind kontinuierlich bis zur Fertigstellung der neuen Gebäude fortzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Zuwegung zu den Bahnanlagen Während der gesamten Bauzeit ist die Baustelle so zu sichern, dass Reisende weder beabsichtigt noch unbeabsichtigt in den Baubereich gelangen können. Die Zugänge zu den Bahnsteigen und Serviceeinrichtungen für Reisende dürfen durch die geplante Maßnahme nicht behindert werden und müssen jederzeit gefahrlos gewährleistet sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

Feuerwehrzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.  Das Betriebs- und Brandschutzkonzept der Verkehrsstation darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Mit dem Anlagenmanagement der DB Station & Service AG ist zur Abstimmung der Umsetzung der geplanten Maßnahme frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Ansprechpartner:  DB Station & Service AG Anlagenmanagement Im Hauptbahnhof 60329 Frankfurt Tel.: 069 265-25540 Herr Bopp			
Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an be- nachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaß- nahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Moni- toren, medizinischen Untersuchungsgeraten und ande- ren auf magnetische Felder empfindlichen Geraten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erfor- derlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaß- nahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

		Funknetzbeeinflussung Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG I.NPS213 Herr Ratz Kleyerstr. 25 60326 Frankfurt send-in.fieldrequests@deutschebahn.com	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
		Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn Für Schaden, 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
010 Hochtaunuskreis - der Kreisausschuss - Fachbe- reich ländlicher Raum	18.09.2019	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:  1. Planungsanlass und Ziele Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 645 "Strahlenberger Straße Ost" soll planungsrechtlich die Neuordnung des direkt östlich des Kaiserleikreises und ehemals von der Kraftwerk Union (KWU) genutzten Geländes erfolgen. Es soll ein gemischt genutztes Quartier aus Wohnen und Gewerbe entstehen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,3 ha und unterliegt im Bestand einer weitgehenden Bebauung mit Leerstand, wobei sich Bauvorhaben derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
		2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und		

				 <u>,                                      </u>
		Bedenken Aufgrund der Lage direkt westlich des derzeit im Umbau befindlichen Kaiserleikreisels und der bestehenden Bebauung sind öffentliche Belange der Landwirtschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt. Dies gilt auch für den Umweltbericht mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag, der nach Ziffer 11 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und Ziffer 12 Bewältigung des Eingriffsdefizits- / Kompensationsbedarfs in seiner verbal-deskriptiven Beschreibung und der extern am Mainufer direkt östlich der Mainbrücke der A 661 vorgesehenen "Grünausgleichsfläche" keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft generiert. Insoweit sind nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB keine Anregungen zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost vorzubringen.		
011 DFS Deutsche Flugsi- cherung	09.09.2019	Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
014 Deutscher Wetterdienst	28.08.2019	Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplan Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost". Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o.ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

		bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.		
016 Avacon Netz GmbH	16.08.2019	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH/ WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 63067 Offenbach am Main Strahlenbergstraße Gesamtanzahl Pläne: 0 Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
017.01 Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main (ESO)	02.09.2019	Nach dem letzten offiziellen und mit dem ESO abgestimmten Entwässerungskonzept, Stand 23. Mai 2018, für die Bauteile A + B war ein Druckentwässerungssystem vorgesehen. Im Wesentlichen soll das Regenwasser zurück gehalten und gedrosselt (auf den bekannten Wert 10 l/s*ha) in den öffentlichen Kanal in der Berliner Straße geleitet werden. Eine Versickerung bzw. Verdunstung ist darin nicht vorgesehen. Das entsprechend überarbeitete, vollständige Entwässerungsgesuch ist dem ESO allerdings bis heute nicht zugegangen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Ein Abstimmungstermin mit dem ESO hat stattgefunden. Ein aktualisiertes Entwässerungsgesuch folgt im Rahmen der Tektur zur Baugenehmigung und ist nicht im Rahmen des B-Planverfahrens erforderlich, da dieses bereits abgestimmt ist. Die Versickerung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers im gesamten Quartier wird gemäß Entwässerungskonzept Sieker umgesetzt: Für die Neubauten kann das im Plangebiet aufkommende Niederschlagswasser fast vollständig versickert werden. Für die Bestandsgebäude im MI AB (BT A + BT B) wird das anfallende Regenwasser der Gebäudeteile gedrosselt eingeleitet, wobei die Regenwasserfallleitungen als Rückstau für die Drosselung dienen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Das Entwässerungskonzept wird redaktionell geändert.	
017.02 Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main (ESO)	02.09.2019	Zum aktuell ausgelegten Entwässerungskonzept von Sieker vom 8. März 2019: Im Punkt 3.7 muss es wohl anstatt DIN 1968-100 richtig	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend be-	

017.03 Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main (ESO)	02.09.2019	1986-100 heißen.  Im Punkt 5.4 ist anzumerken, dass beim Anschluss der Lichtschacht-Notüberläufe an die Füllkörperrigolen auf Rückstausicherheit bei möglichen Kanaleinstau bzw. Betriebsverhältnissen zu achten ist. Bei den tiefen Licht-	richtigt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Rigolen sind aktuell nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, sodass es zu keinem Rückstau	
		und Lüftungsschächten ist sicher zu stellen, dass bei möglichen, höheren Grundwasserständen, kein Grundwasser (auch nicht gepumpt) in die öffentliche Abwasseranlage geleitet wird.	bei Kanaleinstau kommt.  Entwässerungskonzept Sieker wird am Ende des Punkt 5.4 wie folgt ergänzt: "Mögliche Ausführung oder in der Wirkungsweise vergleichbar: Die tiefen Lichtschächte sowie die innenliegenden Lichtschächte im Bereich der TG sind bedingt des Grundwasserspiegels unten als nicht-offen ausgeführt (wasserundurchlässig). Diese werden über Hebeanlagen an Rigolen oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen."  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
017.04 Eigenbetrieb Stadt Offenbach am Main (ESO)	02.09.2019	Zur Anlage 4, Begründung vom 5. Juli 2019 mit Umweltbericht: Im Punkt 13 ist beschrieben, dass von den BT A + B das Regenwasser über einen zusätzlichen zu erstellenden Privatkanal in die leistungsfähigere Kanalisation in der Strahlenberger Straße geleitet werden soll. Auch die darin beschriebene spätere Einleitung in den in der Planstraße noch zu erstellenden öffentlichen Stauraumkanal ist darin noch beschrieben. Diese Version wurde unsererseits allerdings schon 2016 als unzulässig abgelehnt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Der Umweltbericht wird auf das aktuell abgestimmte Entwässerungskonzept angepasst. Das Entwässerungskonzept/-gesuch wurde überarbeitet und genehmigt.  Der Umweltbericht, Punkt 13 wird entsprechend berichtigt.  Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X (UB)
017.05 Eigenbetrieb Stadt	02.09.2019	Hinweis vom Eigenbetrieb Stadt Offenbach – Entwässe-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Offenbach am Main (ESO)		rung - Für die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers, ist, wie bereits bei den Planungen zum Stadtteil "Kaiserlei" (in den Jahren 1997 bis 2001) in der Planstraße ein Abwasserkanal vorzusehen. Die Ausführung sollte zwischen den Beteiligten abgestimmt werden. Wird diese Trasse nicht berücksichtig und dieser Kanal nicht gebaut, ist die Erschließung des Stadtteils nicht gesichert.	Die Leitungsverlegung für die zukünftig öffentliche Planstraße wird mit dem Stadtplanungsamt Offenbach und dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, Bereich Verkehrsplanung, Stadtgestaltung und Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
018 Eisenbahn-Bundesamt	21.08.2019	Ihr Schreiben ist am 13.08.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. In der Nähe zum Plangebiet verläuft die Eisenbahnstrecke 3680 – Abzw Schlachthof – Hanau in Höhe von Bahn-km 57,230 bis ca. Bahn-km 57,420 (S-Bahn-Tunnelstrecke). 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).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Deutsche Bahn ist beteiligt worden. Die Stellungnahme liegt vor und ist in der Auswertung der Stellungnahmen enthalten.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
030.1 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	04.09.2019	Wir äußern uns dazu in Abstimmung und gemeinsam mit der Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach. Die Planungen betreffen die Umnutzung und Neuordnung des brachliegenden ehemaligen KWU-Geländes in Offenbach in der Nähe des Kaiserleikreisels. Die Planungen leiten sich ab aus dem Masterplan Offenbach 2030 und sehen eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe vor. Die Festsetzungen erfolgen als Mischgebiet und Kerngebiet.  Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main und der Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach erscheinen die vorliegenden Planungen nicht grundsätzlich kritisch.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
030.2 Handwerkskammer	04.09.2019	Allerdings möchten wir folgende Anmerkung zu den	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	

Frankfurt-Rhein-Main		Festsetzungen zur Dachbegrünung machen:  Die Festsetzungen sehen sowohl für die Misch- als auch für die Kerngebietsbereiche für Flachdächer eine extensive Begrünung vor, für die eine Mindeststärke der Substratschicht von 8 cm vorgegeben wird. Während wir grundsätzlich die Vorgabe von Dachbegrünung aus Überlegungen zur Anpassung an den Klimawandel zwecks Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Gebäudedämmung für nachvollziehbar und sinnvoll erachten, halten wir die Nennung von 8 cm als zahlenmäßig festgeschriebene Mindestgröße für ungünstig. Diese erscheint uns zu starr, als dass sie künftige Entwicklungen in der Bautechnik einbeziehen könnten. Stattdessen sollte zweckmäßiger auf den jeweils aktuellen Stand der Technik abgestellt werden, der sich in den entsprechenden fachlichen technischen Regelwerken, Richtlinien und DIN-Normen wieder spiegelt, die fortlaufend weiterentwickelt werden.  Wir wären Ihnen dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.	Die Festsetzung einer Mindestsubstrathöhe von 8 cm soll eine Mindestqualität der extensiven Begrünung sichern, um den dauerhaften Erhalt und eine angemessene Qualität der Begrünung sowie eine höhere Retentionsleistung zu gewährleisten. Die Realisierung eines höheren Aufbaus ist durch die Angabe einer Mindesthöhe möglich. Eine Einschränkung kann hier nicht gesehen werden. Zudem ist eine Realisierung dieser Substratstärke vom Umweltamt der Stadt Offenbach explizit gewünscht. Aufgrund der zeitnahen Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Aktualisierung des Standes der Technik nicht zu erwarten. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
033 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	04.09.2019	Gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Offenbach gibt es aus meiner Sicht keine Einwände. Bauvorhaben des Landes, welche vom LBIH betreut werden, sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt. Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) Außenstelle Kaiserslautern am Verfahren beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die BIMA wurde am Verfahren beteiligt. Es ist keine Stellungnahme eingegangen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
034.01 HESSEN-FORST Forstamt Langen	23.09.2019	Gegen die Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes bestehen seitens des Forstamtes Langen keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
034.02 HESSEN-FORST Forstamt Langen	23.09.2019	Bei dem Punkt 8 "Empfohlene Begrünung" bitte ich zu überprüfen, in wie weit die Gewöhnliche Esche (Fraxinus Excelsior) vor dem Hintergrund des Eschentriebsterbens in der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen durch eine	Der Stellungnahme wird gefolgt.  Die Esche wird aus der Vorschlagliste entfernt. Die als Ersatz vorgeschlagene Winterlinde ist in der Liste be-	Х	

		geeignetere Baumart (z. Bsp. Winterlinde) ersetzt werden kann. Von einem raschen Absterben der vorgesehenen Fraxinus Excelsior ist auszugehen.	reits enthalten.  Die textlichen Festsetzungen, Punkt IV Hinweise und Empfehlungen, Punkt 8 wird entsprechend geändert. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
035 Industrie- und Handels- kammer Frankfurt am Main	16.09.2019	Zu der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes haben wir keine Anmerkungen her- vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
036 IHK Offenbach am Main	17.09.2019	Die Planungen betreffen die Umnutzung und Neuordnung des brachliegenden ehemaligen KWU-Geländes in Offenbach in der Nähe des Kaiserleikreisels. Die Planungen leiten sich ab aus dem Masterplan Offenbach 2030 und sehen eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe vor.  Die Festsetzungen erfolgen als Mischgebiet und Kerngebiet.  Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main erscheinen die vorliegenden Planungen nicht grundsätzlich kritisch. Allerdings möchten wir folgende Anmerkung zu den Festsetzungen zur Dachbegrünung machen:  Die Festsetzungen sehen sowohl für die Misch- als auch für die Kerngebietsbereiche für Flachdächer eine extensive Begrünung vor, für die eine Mindeststärke der Substratschicht von 8 cm vorgegeben wird. Während wir grundsätzlich die Vorgabe von Dachbegrünung aus Überlegungen zur Anpassung an den Klimawandel zwecks Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Gebäudedämmung für nachvollziehbar und sinnvoll erachten, halten wir die Nennung von 8 cm als zahlenmäßig festgeschriebene Mindestgröße für ungünstig. Diese erscheint uns zu starr, als dass sie künftige Entwicklungen in der Bautechnik einbeziehen könnten. Stattdessen sollte zweckmäßiger auf den jeweils aktuellen Stand der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.  Die Festsetzung einer Mindestsubstrathöhe von 8 cm soll eine Mindestqualität der extensiven Begrünung sichern, um den dauerhaften Erhalt und eine angemessene Qualität der Begrünung sowie eine höhere Retentionsleistung zu gewährleisten. Die Realisierung eines höheren Aufbaus ist durch die Angabe einer Mindesthöhe möglich. Eine Einschränkung kann hier nicht gesehen werden. Zudem ist eine Realisierung dieser Substratstärke vom Umweltamt der Stadt Offenbach explizit gewünscht.  Aufgrund der zeitnahen Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Aktualisierung des Standes der Technik nicht zu erwarten.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

		Technik abgestellt werden, der sich in den entsprechenden fachlichen technischen Regelwerken, Richtlinien und DIN-Normen wieder spiegelt, die fortlaufend weiterentwickelt werden.			
044 hessenARCHÄOLOGIE	09.09.2019/16.12.2019	Gegen den o.g. Entwurf des Bebauungsplans werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.  Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, in dem paläontologische Bodendenkmäler auftreten könnten. Da auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht abschätzbar ist, ob die mit den Baumaßnahmen verbundenen Bodeneingriffe in die entsprechende fossilienführende Tiefe reichen, bedarf die Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans einer Genehmigung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG. Hierbei wird die konkrete Betroffenheit der paläontologischen Bodendenkmäler geprüft und ggf. die Genehmigung unter Auflagen erteilt.  Wir bitten daher, diesen Genehmigungsvorbehalt im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen.  Die Belange in Bezug auf archäologische Bodendenkmäler sind ausreichend berücksichtigt (Seite 13 Punkt IV.2 der textlichen Festsetzungen und Seite 25 Punkt 11 der Begründung).  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.  Ergänzung der Stellungnahme durch Paläontologische Denkmalpflege (A III 4), Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung A – hessenARCHÄOLOGIE, Dr. Patrick Zell, per E-Mail vom 16.12.2019:  Von seitens der Paläontologischen Denkmalpflege ergeht folgende, ausführliche Stellungnahme zu Offenbach B-Plan Nr. 645 Strahlenbergerstraße Ost:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  In Abstimmung mit Herrn Dr. Zell wurde folgendes Vorgehen bezüglich der Stellungnahme abgestimmt: Es ist keine Untersuchung/Gutachten gefordert, es ergeht lediglich der Hinweis an die Baustelle bzw. den Vorhabenträger, dass (da in der Umgebung fossile Funde aufgetreten sind) Funde im Geltungsbereich wahrscheinlich sind, bei Fund Gegenstände an Ort und Stelle belassen sowie der zuständige Landespaläontologe benachrichtigt werden soll. I.d.R. werden Fundgegenstände kurzfristig und schnell aufgenommen.  Beauflagungen werden von Seiten der Paläontologie nicht vorgenommen bzw. sind nicht erforderlich.  Der Hinweis 1 wird entsprechend in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.  Die textlichen Festsetzungen, Punkt IV Hinweise und Empfehlungen, Punkt 2 Denkmalschutz wird entsprechend geändert und ergänzt.  Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X	

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, in dem paläontologische Bodendenkmäler/Fossilien in der ca. 28 Millionen Jahre alten Sulzheim Formation und in dem ca. 33 – 28 Millionen Jahre alten Rupelton (Oligozän, Alttertiär) in einer Tiefe von ca. 4 - 6 m auftreten könnten.

Das Vorhaben kann aus Sicht der Paläontologischen Denkmalpflege mit dem **Hinweis 1** genehmigt werden (Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler und auf § 21 HDSchG):

#### Hinweis 1

Mögliche paläontologische Bodendenkmäler/Fossilien

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, in dem paläontologische Bodendenkmäler auftreten könnten, daher ist während der Ausführung von Bodeneingriffen/Erdarbeiten u. A. auf Fossilien zu achten (siehe Ott, 1999, 2001; Nungesser & Ott, 2012). Bitte setzen Sie sich rechtzeitig mit dem zuständigen Landespaläontologen in Verbindung, sobald Fundgegenstände (z.B. Knochen, Knochenreste, Zähne, versteinerte Pflanzen, versteinerte Fische etc.) entdeckt werden. Die Fundgegenstände sind im ursprünglichen Zustand (an Ort und Stelle) zu belassen.

Kontaktadresse der Denkmalfachbehörde: Landesamt für Denkmalpflege Hessen hessenARCHÄOLOGIE Herrn Dr. Jan Bohatý Schloß Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden

Telefon: (0611) 6906–154

Email: Jan.Bohaty@lfd-hessen.de

#### Literatur:

Nungesser, K. & Ott, W. (2012): Fossilien der Sulzheim-Formation ("Cyrenenmergel") aus einem temporären Aufschluss in Offenbach am Main (Mollusken, Mikrofossilien). - Jb. Off. V. f. Naturkunde 112, Offenbach am

		Main. Ott, W. (2001): Fossile Blätter belegen subtropisches Klima im Offenbacher Raum. – Ber. Offenb. Ver. Naturkunde 101: 28-35. Ott, W. (1999): Die Meeresfauna von Offenbach am Main. Eine paläontologische Dokumentation des Oberen Rupeltons (mittleres Oligozän, Alttertiär) von der S-Bahn-Baustelle Abh,. Offenb. Ver. Naturkunde 9.  Hinweis auf § 21 HDSchG Bodendenkmäler genießen den Schutz des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (etwa Scherben, Steingeräte, Fossilien oder Skelettreste etc.) entdeckt, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).			
085.A NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH - Gasuni- on	19.08.2019	Wir weisen darauf hin, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.  Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der Gas- Union GmbH von ihrer Anfrage nicht betroffen sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die oben genannte Maßnahme gemäß eingereichter Unterlangen. Im Änderungsfall ist eine Neuanzeige zwingend erforderlich. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
085.B NRM NetzDienste RheinMain - Netzvertrieb	11.09.2019	Auf Ihre Anfrage vom 08.08.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost" der Stadt Offenbach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

088.01 Regionalverband	13.09.2019	Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als "Gemischte Baufläche, Bestand", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" und "Siedlungsbeschränkungsgebiet", dargestellt. Im "Siedlungsbeschränkungsgebiet" des Flughafens Frankfurt Main ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung aber unberührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Das Vorhabengebiet/Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen. Sie bildet als eine nach § 34 BauGB bebaubare Fläche eine Ausnahme. Eine Wohnbebauung ist daher möglich.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
088.02 Regionalverband	13.09.2019	Aus Sicht des Artenschutzes geben wir folgende Hinweise, um die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu erhöhen: Die textlichen Festsetzungen sind um die in der Anlage zum Umweltbericht (Götte 06/2019) genannten Vermeidungsmaßnahmen zu ergänzen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Es handelt sich hierbei um das Einhalten der Brut- und Setzzeiten bei Baumfällarbeiten und Rodungen von Gehölz bestandenen Bereichen sowie das Überprüfen von Baum- und Gebäudebeständen vor Abbruch innerhalb der Brutzeiten bzw. Aktivitätsphasen von Fledermäusen. Bei positivem Befund sind erforderliche Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.  Im Kapitel Hinweise der textlichen Festsetzungen ist dies bereits enthalten. Der Satz: "Bei positivem Befund sind erforderliche Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen." wird übernommen.  Die textlichen Festsetzungen, Punkt IV Hinweise, Punkt 7 Artenschutz wird entsprechend ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X	
088.03 Regionalverband	13.09.2019	Der Stieglitz als europäische Brutvogelart mit einem Brutnachweis im Eingriffsgebiet weist einen ungünstig- unzureichenden Erhaltungszustand auf. Aufgrund dessen wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne zeitlich vorlaufende CEF-Maßnahmen nicht gewahrt. Daher sind geeignete Maßnahmen vor Beginn des Eingriffs umzusetzen und als Artenschutzmaßnahme rechtlich zu sichern.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.  Für den Stieglitz sind aktuell noch ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden. Als geeignete Strukturen sind Bäume, Gebüsche und Sträucher in den Grünanlagen des Omega-Hauses nördlich des Plangebietes und Bäume der Parkanlage am Goethering im Südosten sowie Straßenbäume vorhanden.  Weiterhin schließen im Süden großzügig geschnittene Grünanlagen und Gärten sowie im Südwesten und weiter Richtung Süden weitläufige und abwechslungs-		(UB)

			<u>,                                      </u>	
			reiche Strauch- und Wiesenstrukturen mit Baumbestand an. Diese sind mit Grünanlagen und Gärten sowie weitläufigen und abwechslungsreichen Strauchund Wiesenstrukturen mit Baumbestand im weiteren Umfeld vernetzt.	
			Eine negative Veränderung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch das Vorhaben alleine ist nicht zu erwarten, weshalb auch keine CEF-Maßnahme für den Stieglitz erforderlich ist.	
			Da jedoch weitere Veränderungen im Umfeld des Vorhabens nach Aussage des Umweltamtes der Stadt Offenbach zu erwarten sind, ist vor diesem Hintergrund für die Zukunft eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Stieglitzpopulation im Stadtgebiet Offenbach nicht auszuschließen, weshalb für die Art im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen werden soll (siehe Stellungnahme 067.11 Umweltamt Offenbach).	
			Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.	
			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
088.04 Regionalverband	13.09.2019	Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUR) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die SUP wurde für die Bearbeitung des Umweltberichts bereits herangezogen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
089.1 Polizeipräsidium Süd- osthessen	29.08.2019	Wir empfehlen die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Entwicklung des Plangebiets. Hierunter fallen baulich-technische Maßnahmen, eine präventive Quartiergestaltung sowie die Förderung der sozialen Kontrolle.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungs-	

			plans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
089.2 Polizeipräsidium Süd- osthessen	29.08.2019	Bei der Anlage von Wegen, Grünflächen, ÖPNV Haltestellen, Unterführungen, öffentlichen Einrichtungen und Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (Parkplätze/Tiefgaragen/Parkhäuser) und Fahrräder wird eine offene, überschaubare Gestaltung unter Berücksichtigung von Sichtachsen/Sichtbeziehungen empfohlen. Nach Möglichkeit sollten keine schlecht einsehbaren Bereiche oder Nischen, die als Versteckmöglichkeit dienen können, entstehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
089.3 Polizeipräsidium Süd- osthessen	29.08.2019	Es empfiehlt sich, dies auch bei der Auswahl der Be- pflanzung zu berücksichtigen. Ebenso sollte auf eine ausreichende Beleuchtung, nach Möglichkeit ohne Dun- kelflächen während Dämmerung und Dunkelheit, geach- tet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
089.4 Polizeipräsidium Süd- osthessen	29.08.2019	Durchbrochene Fassadenelemente bei Parkhäusern bieten Tageslichteinfall und erhöhen die Einsehbarkeit. Hinweisschilder und Markierungen, die der Orientierung dienen sowie Notrufeinrichtungen und eine ausreichende Beleuchtung sind in Parkhäusern und Tiefgaragen ebenfalls zu empfehlen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
089.5 Polizeipräsidium Süd- osthessen	29.08.2019	Auch bei der Anlage und Gestaltung von Gebäuden wird empfohlen, dass möglichst keine schlecht einsehbaren Bereiche, etwa durch hohe Einfriedungen, Mauern oder Hecken, entstehen. Es empfiehlt sich, Gebäude möglichst so auszurichten, dass der öffentliche Bereich aus Räumen mit hoher Nutzungsfrequenz beobachtet werden kann. Weiterhin empfehlen sich beispielsweise bei Mehrfamilienhäusern verglaste und gut beleuchtete Eingangsbereiche sowie von außen bestückbare Briefkastenanlagen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Einfriedungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen/zugelassen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

089.6 Polizeipräsidium Südosthessen	29.08.2019	Pflanzen und Anbauten (z.B. Mülltonnenabstellplätze, Carports o.ä.) sollten keine Aufstiegshilfen in obere Stockwerke bieten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Es sind keine Nebenanlagen geplant/zugelassen, die derartige Aufstiegshilfen zur Bebauung bieten könnten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
089.7 Polizeipräsidium Süd- osthessen	29.08.2019	Eine gut geplante Außenbeleuchtung an Gebäuden kann das Entdeckungsrisiko für mögliche Täter erhöht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
089.8 Polizeipräsidium Süd- osthessen	29.08.2019	Eine klare Abgrenzung (Zonierung) privater Bereiche von öffentlichen Flächen wird empfohlen. Dies kann beispielsweise durch unterschiedliche Bodenbeläge oder überblickbare Einfriedungen erreicht werden. Auch bei Gewerbebetrieben empfiehlt es sich, durch entsprechende Maßnahmen eindeutige juristische Grenzen zu schaffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Eine Abgrenzung der öffentlichen von den privaten Flächen ist in der Freiraumplanung durch Materialwechsel vorgesehen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
089.9 Polizeipräsidium Südosthessen	29.08.2019	Es wird empfohlen, Fahrradabstellplätze in gut einsehbaren Bereichen zu installieren und geeignete An- bzw. Einschlussmöglichkeiten (z.B. fest verankerte Metallbügel oder Fahrradkäfige) vorzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
089.10 Polizeipräsidium	29.08.2019	Zur Vermeidung von Einbruchsdelikten wird die Ausstat-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Südosthessen		tung der Gebäude in bestimmten Bereichen mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen gem. DIN EN 1627 – 1630 (i.d.R. ab RC 2) als mechanischer Grundschutz empfohlen. Wohnungseingangstüren sollten zusätzlich mit Sperrbügeln (Anwesenheitssicherung) und Türspionen ausgestattet werden. Ggf. ist die Installation elektronischer Überwachungstechnik sinnvoll. Insbesondere bei Gewerbebetrieben sind evtl. weitere Maßnahmen empfehlenswert, da diese in der Regel außerhalb der Geschäftszeiten einer geringeren sozialen Kontrolle unterliegen.	Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
089.11 Polizeipräsidium Südosthessen	29.08.2019	Da der Pflege und Sauberkeit in einem Quartier große Bedeutung zukommt, sollte hierauf ein besonderes Augenmerk gerichtet werden. Auf eine ausreichende Anzahl von Müllbehältern sowie die zeitnahe Beseitigung von Schäden oder Verschmutzungen und den Rückschnitt von Bepflanzungen sollte Wert gelegt werden. Die Verwendung Vandalismus resistenter Materialien in öffentlichen und halböffentlichen Bereichen wird empfohlen.  Dies gilt beispielsweise auch für die Ausstattung von Spielplätzen. Es empfiehlt sich, diese so anzulegen, dass sie einer hohen sozialen Kontrolle unterliegen. Eine generationenübergreifende Durchmischung der Bewohner eines Quartiers und deren Einbeziehung in die Gestaltungen von Freiflächen können dazu beitragen, die Sozialkontrolle zu erhöhen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
089.12 Polizeipräsidium Südosthessen	29.08.2019	Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Belange der Kriminalprävention. Brandschutzrechtliche, bauaufsichtliche und ähnliche Bestimmungen/ Vorschriften sowie Vorgaben des Denkmalschutzes wurden nicht berücksichtigt und sind mit den hierfür zuständigen Dienststellen abzustimmen.  Da die vorgenannten Empfehlungen nicht abschließend sind, stehen wir für weitere Auskünfte/Beratungen gerne zur Verfügung.  Wir bitten um Weitergabe der Empfehlungen an künftige Vorhabenträger/Bauherren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

090.1 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Der Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesen. Insoweit bestehen zunächst keine grundsätzlichen Bedenken. Meine früheren Anregungen im Rahmen des Scopings wurden aufgegriffen. Der Einzelhandel ist auf die Versorgung des Gebietes beschränkt. Siedlungsbeschränkung und Fluglärmschutz wurden grundsätzlich gewürdigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
090.2 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Hinsichtlich der berührten Nachtschutzzone empfehle ich, noch Aussagen zu den Bauverboten bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen zu ergänzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Nachtschutzzone (blaue Linie) wird vom Geltungsbereich nicht berührt:  **Malserlei**  **Raiserlei**  **Ra	X
090.3 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Aus planungsrechtlicher Sicht empfehle ich, den Ausschluss von Wohnungen in Teilen der Mischgebiete dahingehend zu prüfen, ob die Gebietscharakteristik eines Mischgebiets dann noch gewahrt bleibt. Eine weitergehende Stellungnahme behalte ich mir daher für das weitere Verfahren vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Im vorliegenden Verfahren liegt ein Bebauungsplan mit Vorhabenbezug vor. Der beabsichtigte Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe (60/40%) ist im städtebaulichen Vorvertrag (sowie im Durchführungsvertrag) fi-	

			xiert. Die geplanten sowie vereinbarte Nutzungsverteilung ist zudem im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des Bebauungsplanes abgebildet. (Siehe Punkte I.2 sowie II.17.1.1 der Begründung zum B-Plan).  Somit ist gesichert, dass die Gebietscharakteristik gewahrt wird.  Die Wohnnutzung ist in den nördlichen Teilen des Geltungsbereiches entlang der Strahlenbergerstraße ausgeschlossen. Entlang dieser verfolgt die Stadt Offenbach das planerische Ziel der Ausbildung einer ausschließlich gewerblich geprägten Achse. Der Ausschluss betrifft 4 von insgesamt 7 Plangebieten des Mischgebietes.  Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung des Bebauungsplans ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
090.4 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich des o.g. Bauleitplanverfahrens liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Bezüglich der weiteren zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
090.5 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Seitens der Abteilung für Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:  Grundwasser Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Lösch-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Anlagen zum Entwässerungskonzept Sieker werden nachgereicht sowie Bestandteil der Offenlage.  Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde und der ESO abgestimmt. Ein aktualisiertes Entwässerungsgesuch folgt im Rahmen der Tektur zur Baugenehmigung und ist nicht im Rahmen des B-Planverfahren erforderlich.  Die Beantragung der Erlaubnisse nach Wasserrecht ist erfolgt und wird zukünftig weiterhin mit der Unteren	

		wassermenge bereitgestellt werden kann. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Die Entwässerungen des Baugebietes kann, da wesentliche Unterlagen fehlen (Anlagen zum Bericht Entwässerungskonzept, Entwässerungsgesuch) nicht beurteilt werden. Die Zuständigkeit für die Beurteilung liegt hier bei der Untersten Wasserbehörde. Die erforderlichen Erlaubnisse nach Wasserrecht für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser im Rahmen der Niederbringungen der geplanten Tiefgründungen sowie ggf. der Baukörper der Tiefgaragen, für die Geothermie (soweit nicht bereits erteilt) und für die erforderliche Grundwasserhaltung sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Wasserbehörde abgestimmt werden. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
090.6 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Bodenschutz Ost Nachsorgender Bodenschutz/ Verdachtsflächen Für den Bereich des Plangebiets sind in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie mehrere Altflächen verzeichnet. Demnach fanden auf dem Gelände zahlreiche umweltrelevante industrielle Nutzungen statt. Der östliche Teil der im Bauantrag aufgeführten Fläche, das Flurstück 314/6 ist in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altfläche mit der Nummer 413.000.000-000.043 verzeichnet. Auf dem Gelände war eine Maschinenfabrik und Gießerei ansässig (u.a. Fa. Collet & Engelhardt). Hierzu gibt es mehrere Altlastenvorgänge bei der o. g. Bodenschutzbehörde. Im Bereich dieser Fläche wurde eine Grundwasserverunreinigung festgestellt, die während der aktuellen Baumaßnahme detailliert untersucht wurde. Hierzu liegen mehrere gutachtliche Berichte vor. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist von einer großflächigen Grundwasserverunreinigung durch Mineralöl auszugehen. Eine abschließende Gefährdungsabschätzung steht zurzeit noch aus. (Schadstoffparameter: MKW und PAK). Über eine ggf. notwendige Boden- und/ oder Grundwassersanierung wurde noch nicht entschieden. Dieser Bereich ist in Anlage 2 des B-Plans gekennzeichnet, im Umweltbericht beschrieben, jedoch in den textlichen Festsetzungen nicht berücksichtigt (s. hierzu Hinweis Nr. 5). Weitere Erkenntnisse liegen dem Regierungspräsidium Darmstadt,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Es liegen eine Gefährdungsabschätzung sowie ein Sanierungskonzept vor. Das Sanierungskonzept wird derzeit vom RP geprüft. Das weitere Vorgehen hierzu befindet sich in Prüfung/Abstimmung mit dem RP Darmstadt.  Der Kontaminationsbereich wurde durch eine mit dem RP abgestimmte ergänzende Untersuchung in Form von festgelegten Entnahmestellen weiter eingegrenzt.  Zum derzeitigen Sachstand liegt ein Bericht: Erläuterung Sanierungskonzept (Büro Quick, 12.12.2019) vor.  Da sich das Sanierungskonzept in Abstimmung mit der zuständigen Behörde befindet und zeitnah ein Sanierungsbescheid in Aussicht gestellt ist, ist eine Aufnahme von textlichen Festsetzungen nicht erforderlich.  Die Kennzeichnung des Kontaminationsbereiches in der Planzeichnung wird entsprechend angepasst.  Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich Eingrenzung Kontaminationsbereich und Sanierungskonzept ergänzt. Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aufgrund	X	X

		Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 aus einem geotechnischen Gutachten der Prof. Quick und Kollegen vom 12.08.2015 vor. Demnach ist auf der gesamten Fläche mit schadstoffbelasteten anthropogenen Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 2,0 und 4,7 Meter zu rechnen. Gemäß dem vorgenannten Bericht wurden durch die Baugrunderkundung die Erkenntnisse aus den früheren umwelttechnischen Untersuchungen bestätigt.	der Stellungnahme nicht erforderlich.  Die Erläuterung zum Sanierungskonzept wird Anlage zum Bebauungsplan.		
090.7 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. In Anbetracht der zahlreichen umweltrelevanten industriellen Nutzungen sowie einer vorhandenen ggf. schadstoffbelasteten Auffüllung wird der Bauherrschaft empfohlen, einen Gutachter mit einer Einzelfallrecherche zum Grundstück zu beauftragen, d.h. alle Informationen zum Grundstück zusammenzustellen und auszuwerten. Werden dabei Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind gemäß § 4 Abs. 2 HAltBodSchG bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.  Für eine Grundwasserhaltung ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Offenbach – Untere Wasserbehörde – zu beantragen. Der Antrag ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1 parallel zwecks Beteiligung aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigung vorzulegen. Im Rahmen der Grundwasserverunreinigung vorzulegen. Im Rahmen der Grundwasserhaltung ist eine Überwachung vorzusehen und über eine ggf. erforderliche Wasseraufbereitung zu entscheiden. Weitere Grundwasseruntersuchungen bleiben vorbehalten. Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Schadstoffmobilisierung zu vermeiden. Ebenso	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Es liegen eine Gefährdungsabschätzung sowie ein Sanierungskonzept vor, welche dem RP zur Abstimmung vorliegen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

		darf dadurch eine bestehende Grundwasserverunreinigung bzw. eine evtl. Grundwassersanierung nicht nachteilig beeinflusst werden. Dies ist vorab zu prüfen. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie die das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.			
090.8 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Vorsorgender Bodenschutz  Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HaltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bund- Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Boden- veränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Ver- dichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begren- zung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiege- lung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleit- planung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die "Arbeitshilfe zur Be- rücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwä- gung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die im Bodenschutzgesetz genannten Belange sind im Umweltbericht in angemessener Weise berücksichtigt und orientieren sich an der Arbeitshilfe. Die vom HLNUG über das Geoportal öffentlich bereit gestellten Informationen (u.a. Bodenviewer) sind in den Umweltbericht eingeflossen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

090.9 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Kompensation Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen, deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz" sowie die dazugehörenden Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 -Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sich auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bo-denschutz/bodenschutz-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Im Plangebiet liegen lediglich sehr stark anthropogen veränderte und seit Jahrzehnten genutzte und überbaute Böden vor. Es sind keinerlei natürliche Böden vorhanden. Entsprechend stellt der Bodenviewer des HLNUG für den Geltungsbereich nur Weißflächen dar. Vor diesem Hintergrund kann die empfohlene Bewertungsmethode nicht angewandt werden. Unabhängig davon wird im Umweltbericht eine differenzierte und schutzgutbezogene Bewertung unter Heranziehung der wertgebenden Bodenfunktionen durchgeführt, was aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzungsvorgeschichte des Geltungsbereichs als ausreichend bewertet wird.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
090.10 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	der-bauleitplanung).  Oberflächengewässer Der Vorhabenträger, die Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG, die Artists Living Frank-furt SSc GmbH & Co. KG und die Artists Living Frankfurt Dev GmbH & Co. KG vertreten durch die Artists Living Verwaltungs GmbH beabsichtigt die Umnutzung und Neubebauung des ehemaligen Kraftwerk Union AG (KWU)-Geländes. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 645 ist erforder- lich, um die planungsrechtliche Grundlage für die gesam- te städtebauliche Neuordnung des Areals zu schaffen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, an diesem Standort ein gemischt genutztes und lebendiges neues Quartier aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu schaffen. Die vorhan- denen Hochhäuser sollen erhalten und zukünftig zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

Wohnzwecken genutzt werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwässern, zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird in der aktuellen Prognose-Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI-(09/2015) von Offenbach am Main für das Einzugsgebiet der Kläranlage Niederrad als Mischsystem "F64" und "F63-1" berücksichtigt. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist somit gegeben. Nach dem Entwässerungskonzept durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH kann das im Plangebiet aufkommende Niederschlagswasser durch die geplanten Maßnahmen Dachbegrünung mit Schaffung von Wasserrückhaltevolumen und Verdunstungsflächen. Speicherung von Niederschlagswasser in Rigolen mit anschließender Versickerung und Ausführung der Erschließungswege im Plangebiet mit Pflasterbelägen (teilweise versickerungsfähig) fast vollständig versickert und der Oberflächenabfluss verringert werden. Eine Einleitung in die Mischkanalisation sei nur bedingt erforderlich. Nach § 65 Hessisches Wassergesetz (HWG) liegt die Zuständigkeit grundsätzlich bei der unteren Wasserbehörde, es sei denn, eine Ausnahme nach der Zuständigkeitsverordnung Wasserbehörden (WasserZustVO) ist einschlägig oder die kreisfreie Stadt oder der Landkreis ist selbst Unternehmer oder unmittelbar Betroffener einer Anordnung. Dann nimmt gemäß § 64 Abs. 5 HWG die obere Wasserbehörde die Aufgaben der zuständigen Wasserbehörde wahr. Auftraggeber/ Bauherr ist in diesem Fall die "CG Gruppe AG", bei der eine überwiegende Beteiligung der Stadt Offenbach nicht ersichtlich ist, so dass die Ausnahmeregelung nach § 64 Abs. 5 HWG nicht greift. Auch die Tatbestände nach der WasserZustVO sind in diesem Fall nicht einschlägig, insbesondere, weil nur eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser stattfinden soll und nicht eine Einleitung zur gezielten Wasseranreicherung ins Grundwasser oder aus kommunalen Abwasseranlagen in Gewässer. Daher liegt die Zuständigkeit weiterhin bei der unteren Wasserbehörde. Eine evtl. Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für das Einleiten von Niederschlagswasser in das

		Grundwasser ist daher bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.  Bestehende Abwasseranlagen sind hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln. Hinweise: Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus			
		einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.			
090.11 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes verfolgt den Zweck, das Gelände östlich des Kaiserleikreisels (ehe- mals die Kraftwerk Union AG) neu zu ordnen. Das Ge- lände soll zu einem gemischt genutzten Quartier aus Wohnen und Gewerbe entwickelt werden, dabei sollen die beiden bestehenden Bürotürme zukünftig zu Wohn- zwecken genutzt werden. Den Unterlagen war die schall- technische Untersuchung "Bebauungsplan Nr. 645 Strahlenberger Straße Ost, Stadt Offenbach" vom 01.04.2019 der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht-Nr.:15-2592/5 beigefügt. In der vorliegenden Untersuchung wurden die wechselseitigen Einwirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene) als auch die Einwirkung des Fluglärms auf das Plangebiet und die Nachbarschaft, sowie die Einwirkungen von Gewerbe- lärm auf das Plangebiet als auch auf die Nachbarschaft untersucht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beur- teilung der Fluglärmimmissionen nicht in die Zuständig- keit meines Dezernates fällt. Es wird deshalb im Rahmen dieser Stellungnahme nur Bezug genommen auf die Verkehrslärmimmissionen von Straße und Schiene und die Gewerbelärmimmissionen. Das Plangebiet soll über- wiegend als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, lediglich im westlichen Randbereich als Kerngebiet (MK). Im vorliegenden Fall wird ausgeführt, dass hinsichtlich des Gewerbelärms keine Immissionskonflikte zu erwar- ten sind, da die Gebiete (GE-MK-MI-WA) entsprechend dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG abgestuft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

		nebeneinander angeordnet sind. Eine genaue Untersuchung fand demzufolge nicht statt. Ausschlaggebend für die auf das Plangebiet einwirkende Immissionen ist eindeutig der Verkehrslärm durch die allseits um das Plangebiet liegenden Straßenzüge sowie die Autobahn BAB 661 in 100 m und zwei Bahntrassen in mehr als 300 m Entfernung. Aufgrund der Beurteilung in Kapitel 6.1.1 zum Straßen- und Schienenverkehr ist im Worst-Case Fall mit hohen Überschreitungen im Plangebiet zu rechnen, im Tagzeitraum um 8 bis 14 dB(A) und im Nachzeitraum um 11 bis 15 dB(A). Aus diesem Grund sind Lärmschutzmaßnahmen geboten, die in Kapitel 6.2 diskutiert werden. Als umsetzbare Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen werden vorgeschlagen: die Baugebietsausweisung (abgestufte Ausweisung MI im Osten und MK im Westen), Gebäuderiegelbebauung zur Schaffung lärmgeschützter Bereiche, Anordnung Wohnnutzung an den lärmabgewandten Seiten, Schallschutz an Gebäuden durch Sekundärfassaden (Prallschutz an Gebäuden durch Sekundärfassaden (Prallscheiben), geschlossene Balkone (Wintergärten) sowie eine geeignete Bauschalldämmung und schalldämmende Lüftungseinrichtungen (ggf. als zentrale Lüftungsanlage) als passive Schallschutzmaßnahmen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen sowie die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Gebäuderiegelbebauung wird insoweit empfohlen, indem die Baureihenfolge die schützende Außenriegelfront zuerst vorsieht. In den späteren Baugenehmigungsverfahren ist der ausreichende Schallschutz im Einzelnen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung entsprechend nachzuweisen. Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.			
090.12 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flä-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht er-		

		chennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine auf Erdwärme verliehene Bewilligung mit dem unter Bergaufsicht stehenden Betrieb "Quartier Kaiserlei Offenbach". Beide stehen im Eigentum der Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG. Da diese Firma auch eine Initiatorin des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, wird meinerseits davon ausgegangen, dass die Erdwärmegewinnung mit der mehrfach in Begründung und Umweltbericht genannten Geothermie-anlage und die Bebauungsplanung beeinträchtigungsfrei aufeinander abgestimmt	forderlich.		
		richt genannten Geothermie-anlage und die Bebauungs-			
090.13 Regierungspräsidium Darmstadt	04.09.2019	Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind bereits umfassende Aussagen dieser Art enthalten. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		

091 RMV	10.09.2019	06151-12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.  Nach Durchsicht der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Anregungen vorzubringen haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
092 Amprion	22.08.2019	Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
097.1 Deutsche Telekom Technik GmbH	23.08.2019	Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom (s. Anl.). Zur Versorgung des Baugebietes/ der 840 geplanten Wohneinheiten mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und ggf. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Der Ausbau erfolgt in enger Abstimmung mit dem Investor, sofern gewünscht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
097.2 Deutsche Telekom Technik GmbH	23.08.2019	Wir beantragen daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes in der neuen Erschließungsstraße eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straße möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikati-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.  Die neue Erschließungsstraße (Planstraße) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abstimmung der Erschließungsanlagen erfolgt mit dem OFSP. Die privaten Grundstücke liegen an öffentlichen Verkehrsflächen an, womit eine Erschließung sichergestellt ist.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungs-	

		onsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist.	plans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
097.3 Deutsche Telekom Technik GmbH	23.08.2019	Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschlie- ßungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringen erforderlich, dass Sie uns rechtzeitig, mindestens 3 Mo- nate vor Baubeginn, informieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
097.4 Deutsche Telekom Technik GmbH	23.08.2019	Anlage 1 Lageplan	Der Lageplan wird zur Kenntnis genommen.	
100 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffen- burg	27.08.2019	Die räumliche Umgrenzung des Planungsgebietes liegt ca. 600 m von der Bundeswasserstraße Main entfernt in der Innenstadt von Offenbach. Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) sind durch die Planungen nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung der WSV bei der Steuerung der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 645 erübrigt sich somit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
101 Bundesamt für Infra- struktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bun- deswehr	15.08.2019	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechts-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht er-	

		lage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	forderlich.	
102.01 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	14.10.2109	Mit diesem Schreiben nimmt der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach - ZWO - Stellung zum oben genannten Schreiben: Im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen der Wasserversorgung des ZWO. Die Lage der Leitungen, wurde im Übersichtsplan farblich blau markiert und die notwendigen vorsorglichen Leistungen nachfolgend beschrieben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
		ALKON TOWN		
102.02 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	14.10.2109	Besondere Hinweise: (in Bezug auf Entwurf Bebauungsplan Nr. 645, Stand 20.03.2019)  Unterhalb des geplante Bauteils E (westlich nur angedeutet im Plan,) befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung des ZWO. Ein Überbauen von Trinkwasserversorgungsleitung ist grundsätzlich nicht zulässig. Hier muss der Verursacher auf eigene Kosten, die Leitungen in eine öffentliche Straßenfläche umverlegen und an den Altbestand anbinden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger zur Beachtung in der weiteren Erschließungs- und Ausbauplanung weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

102.03 Zweckverband Was-14.10.2109 Bäume und Bauten: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den gesamten Bebauungsplan gilt: Der lichte Abserversorgung Stadt und stand von bestehenden Trinkwasserleitungen zu Bauten. Kreis Offenbach Die Hinweise werden an den Vorhabenträger zur Be-Fundamenten oder Bäumen ist so groß zu wählen, dass achtung in der weiteren Erschließungs- und Ausbaueine Schutzstreifenbreite von 6 m gewährleistet ist. Die planung weitergegeben. Trinkwasserleitung liegt hierbei mittig im Schutzstreifen. Bei geringerem Abstand sind besondere Maßnahmen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht ererforderlich. Diese sind mit dem ZWO vor Baubeginn abzustimmen. forderlich. Der lichte und lotrechte parallele Abstand von Einbauten mit Fundament (z. B. Hochbord des Gehweges) muss mindestens 0,40 m von der Wasserleitung zum Fundament betragen. Sollten aufgrund von geplanten Baumstandorten bestehende Netzleitungsverlegungen notwendig sein, sind diese auf Kosten des Verursachers in die Straßenverkehrsflächen zu legen bzw. anzubinden.

	1			1 1	I	$\overline{}$
102.04 Zweckverband Was- serversorgung Stadt und Kreis Offenbach	14.10.2109	Grundsätzliche Hinweise Für die detaillierte Planung der Umgestaltung der Straßenoberflächen und des Straßenuntergrundes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind im Bezug der dort vorhandenen Trinkwasserleitungen grundsätzlich die Forderungen der jeweils gültigen  • Technischen Regeln des DVGW - Regewerks und die  • Trinkwassersatzung für das Versorgungsgebiet der Stadt Offenbach am Main zu beachten und zugrunde zu legen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
102.05 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	14.10.2109	Insbesondere ist zu beachten: Bei Einsatz von Bohrpfählen oder Spundwänden ist der lichte und lotrechte parallele Abstand bis zur Wasserleitung mit mindestens 4 m einzuhalten. Zusätzlich fordert der ZWO, um eine Beschädigung der Leitung durch mögliche Erschütterungen durch Eindrehen oder Einschlagen der Elemente Bohrpfähle/Spundwände auszuschließen, ein Baugrundgutachten, welches die Ausstrahlung der Erschütterungslinie im Erdreich darstellt und dokumentiert, dass eine Beschädigung der Trinkwasserleitung ausgeschlossen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
102.06 Zweckverband Was-	14.10.2109	Abstände zu Leitungen im Baubereich befindlichen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

serversorgung Stadt und Kreis Offenbach		Trinkwasserversorgungsanlagen: Bei hinzukommenden Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen oder sonstigen Bauwerken sollten folgende Abstände eingehalten werden: - bei Parallelverlauf der hinzukommenden Anlage: 1,0m - bei Kreuzung allgemein: 0,50 m  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. Sollte die genaue Lage der Leitungstrassen auf Grund fehlender Maßangaben in den übergebenen Plänen nicht einwandfrei vor Ort feststellbar sein, sind unter Aufsicht des ZWO Suchschachtungen per Hand zu graben.	Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
		Die Kosten hierfür sind ebenso, wie für notwendige Leitungssicherungen und Umlegungen vom Bauherrn zu übernehmen.		
102.07 Zweckverband Was- serversorgung Stadt und Kreis Offenbach	14.10.2109	Löschwasserversorgung: Für den Brandschutz ist der Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Stadt Offenbach zu berücksichti- gen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	
			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungs- plans sind aufgrund der Stellungnahme nicht er- forderlich.	
102.08 Zweckverband Was- serversorgung Stadt und Kreis Offenbach	14.10.2109	Erschließungsmaßnahmen durch Dritte: Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BGB (Erschließungsmaßnahmen durch Dritte), sind für notwendige innere Erschließungen gesonderte Vereinbarungen mit dem ZWO abzuschließen. Dieser Hin-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	
		weis ist im Bebauungsplan aufzunehmen.	Hierzu werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

102.09 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	14.10.2109	Auf Grundlage der von der Stadt Offenbach auf der Webseite "Öffentliche Auslegung " zur Verfügung gestell-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
104 TenneT TSO GmbH	28.08.2019	Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlangen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt. Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau benannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise: Es sind keine Stellungnahmen ohne Anregungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen.

#### Ohne Rücklauf:

3	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
4	Agentur für Arbeit Offenbach
5	Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dezernat Bau- und Kunstwesen
6	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen E. V.
7	Bund für Umwelt und Naturschutz, Deutschland LV Hessen E. V.
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
12	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen e.V. – Verteilerstelle
13	Deutsche Post real estate germany GmbH, NL Frankfurt
15	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband und Ortsvereinigung
19	Energieversorgung Offenbach AG,
24	Finanzamt Offenbach-Stadt
25	Fraport AG, Abt, APF
26	Freireligiöse Gemeinde Offenbach
27	Gas- Union GmbH
31	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Arbeitskreise Stadt und Kreis Offenbach – Klaus Fiedler
32	Hessischer Rundfunk
41	Kreisausschuss des Kreises Offenbach

42	Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach
43	Landesamt für Denkmalpflege Hessen
45	Landesjagdverband Hessen E.V.
46	Landessportbund Hessen E.V.
83	NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen E.V.
86	Offenbacher Verkehrsbetriebe (OVB)
93	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen E.V.
94	Staatliches Schulamt für die Stadt Offenbach am Main
95	Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH)
96	Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Herrn Geschäftsführer Walthe
98	Verband Hessischer Fischer e.V.
99	Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main
107	Nahverkehr in Offenbach GmbH (NIO)
108	Hessisches Landeskriminalamt
109	Karree Offenbach, Roland Nowak
110	ENO Energienetze, Offenbach GmbH

#### **NACHBARGEMEINDEN**

Nachbargemeinden	Datum/ Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen		
Ru	Ruckiaut			Plan	Textf.	Begr.
047 Magistrat der Stadt Dreieich	16.09.2019	Das im Betreff genannte Vorhaben wurde am 16. September 2019 im Magistrat der Stadt Dreieich vorgestellt. Im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden von Seiten der Stadt Dreieich weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
048 Magistrat der Stadt Frankfurt am Main	3.09.2019	Zu der vorgelegten Planung haben wir weder Anregungen noch Bedenken.  Hinweis für die Beteiligung der Stadt Frankfurt am Main bei zukünftigen Planungsverfahren der Stadt Offenbach am Main: Zukünftig werden wir aus arbeitsökonomischen Gründen Stellungnahmen im Rahmen von Planungsverfahren unserer Nachbarkommunen nur noch in den Fällen abgeben, in denen wir Hinweise, Anregung oder Bedenken vortragen.	forderlich.			
052 Magistrat der Stadt Neu-Isenburg	02.09.2019	Die Belange der Stadt Neu-Isenburg werden durch den Bebauungsplan der Stadt Offenbach am Main, Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost", nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
052 Magistrat der Stadt Obertshausen	11.09.2019	Der Magistrat der Stadt Obertshausen hat in seiner Sitzung am 09.09.2019 über den vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 645 beraten und keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

Es sind keine Stellungnahmen ohne Anregungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen.

Ohne Rücklauf:

48 Magistrat der Stadt Frankfurt, Dez. IV/ Stadtplanungsamt

- Magistrat der Stadt Heusenstamm Magistrat der Stadt Maintal Magistrat der Stadt Mühlheim
- 49 50
- 51

# STÄDTISCHE ÄMTER

Städtische Ämter	Datum/	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Auswirkungen			
	Rücklauf			Plan	Textf.	Begr.	
063.01 Bauaufsichtsamt Offenbach	12.09.2019	Abstandsflächen: Entsprechend der Stellungnahme von Frau Fischer vom 06.06.2019 werden die genehmigten Abstandsflächenverstöße, insbesondere bei BT G 2, weiterhin verschärft. Laut Nr. I 5 der textlichen Festsetzungen sowie den geplanten Baufenstern sollen weitere Unterschreitungen zugelassen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die öffentliche Sicherheit und Ordnung und die gegenseitige Rücksichtnahme gewährleistet sein müssen. In der beigefügten Tageslichtstudie von Peutz Consult vom 11.04.2017 wird die notwendige Ausleuchtung der im 1. Obergeschoss untersuchten Wohnräume nur durch eine Erhöhung der Reflexionsgrade der Beläge erreicht. Dies ist dauerhaft nicht sicherzustellen. Ebenso sind die Wohnräume im Erdgeschoss nicht betrachtet worden. Wir sind daher weiterhin der Meinung, dass in den Räumen/Bereichen, in welchen die Belichtungssituation gemäß DIN 5034 nicht ausreichend ist, ausschließlich Gewerbenutzung und nicht Wohnnutzung zugelassen werden darf.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.  Die Tageslichtstudie wurde um die Prüfung der Erdgeschoss-Wohnung ergänzt sowie aktualisiert. Die Tageslichtstudie kommt zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034-1 bei Einhaltung ermittelter Mindestwerte hinsichtlich des Reflexionsgrades der Farbe der geschlossenen Balkonflächen sowie Balkonböden/Terrassenböden und des Licht-Transmissionsgrades an Fensterverglasungen gesichert ist.  Die textlichen Festsetzungen werden um Maßnahmen zur Sicherstellung der ausreichenden Belichtung gemäß DIN 5034 – 1 für das betreffende Plangebiet MI G2 ergänzt: Festsetzung der Zulässigkeit der Wohnnutzung durch Einhaltung von Mindestwerten des Reflexionsgrades (Farbe geschlossenen Balkonflächen + Balkonböden/Terrassenböden) und des Licht-Transmissionsgrades (Fensterverglasungen).  Aufgrund der Stellungnahme werden die die textlichen Festsetzungen, Punkt I 5 sowie die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Die Tageslicht-Studien werden um die Untersuchung der EG-Wohnung BT G1 (MI G2) ergänzt sowie aktualisiert.		X	X	
063.02 Bauaufsichtsamt Of- fenbach		Der unter Punkt I 7.2 als Nebenanlage zugelassene Kiosk wird unter I 5.1 Abstandsflächen und im beige- fügten Abstandsflächenplan nicht behandelt. Die Über-	Der Stellungnahme wird gefolgt.  Der Kiosk wird durch zeichnerische Festsetzung eines	Х	Х	Х	

		deckung der Abstandsflächen ist im Bebauungsplan zu regeln.	Baufensters mittels Baugrenzen sowie textliche Fest- setzungen zu Art und Maß der Nutzung gesichert. Der die Abstandsflächenüberlagerung betreffende Fassadenteil ist mit einer Signatur zur Sicherung der abweichenden Abstandsfläche festgesetzt. Der Kiosk wird in den VEP-Plänen ergänzt.  Aufgrund der Stellungnahme werden die textlichen Festsetzungen, Punkt 1 Art der Nutzung, Punkt 2 Maß der Nutzung die zeichnerischen Festsetzungen sowie die Begründung, Punkt 17.1.1 Mischge- biet zum Bebauungsplan ergänzt.			
063.03 Bauaufsichtsamt Offenbach	12.09.2019	Fahrrad-Stellplätze: Laut Nr. II 4.3 der textlichen Festsetzungen werden für das Plangebiet MI AB, MI G2 und MI H ein Schlüssel von 1,25 Stellplätze/WE für Wohnungen bis 1,5 Zimmer festgesetzt. Die Definition eines halben Zimmers ist unklar. Entsprechend der Stellungnahme von Frau Fischer vom 06.06.2019 schlagen wir eine flächenabhängige Regelung vor. Hier 1,25 Stellplätze/WE für Wohnungen bis 45 m2.	Die Stellungnahme wird gefolgt.  Der festgesetzte Stellplatzschlüssel für die Fahrradabstellplätze in den Plangebieten MI AB (1,25) und MI G2/ MI H (1,75) war das Ergebnis aus einer "raumbezogenen" Ermittlung der Einwohner/innen differenziert nach den verschiedenen Wohnungsgrößen und belegungen (vgl. Anlage 1, Verkehrsgutachten).  Auf Anregung der Bauaufsicht wurde der "raumbezogene" in einen "flächenbezogenen" Stellplatzschlüssel für Fahrradabstellplätze gestaffelt nach Wohnungsgrößen umgerechnet. Eine sinnvolle Abgrenzung der Wohnungsflächengrößen (Flächengrenzen) in Bezug auf den "flächenbezogenen" Stellplatzschlüssel ergibt sich aus der Umrechnung des "raumbezogenen" in einen "flächenbezogenen" Stellplatzschlüssel.  Die Umrechnung des Stellplatzschlüssels bedingt eine Anpassung des Verkehrs-GA, Punkt 3 Stellplatzermittlung.  Die textlichen Festsetzungen, Punkt II 4.2 (Punkt II 4.3 in Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung) sowie die Begründung Punkt II 4.2 werden entsprechend geändert und ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X	X	

063.04 Bauaufsichtsamt Of- fenbach	12.09.2019	Kfz-Stellplätze: Der auf Seite 45 unter Punkt 18.4 der Begründung zum Bebauungsplan zitierte Bauschein trägt die Nummer 043/17 und nicht 043/15.	Der Stellungnahme wird gefolgt.  Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell geändert. Änderungen oder Ergänzungen an zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		X
063.05 Bauaufsichtsamt Offenbach	12.09.2019	Unter Punkt II 4.1 wird eine fixe Stellplatzreduktion für PKW von 153 Stellplätzen festgesetzt. Zum Besseren Umgang mit Änderungen in der Planung sollte u. E. hier eine relative, prozentuale Stellplatzreduktion festgehalten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Im Bauschein 043/17 ist eine fixe Stellplatzreduktion von 153 Pkw-Stellplätzen festgesetzt, welche sich - begründet durch die sehr gute ÖPNV-Erschließung und die große Anzahl kleinerer Wohnungen in Bauteil A und B - vorwiegend auf Bauteil A+B (MI AB) bezieht. In Abstimmung mit der Bauaufsicht und dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement wird die Stellplatzreduktion weiterhin als absolute Zahl angegeben, da ein Mehr- oder Minderbedarf in Folge von ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt nach Bauabschluss eintretenden Planungsänderungen entsprechend der Stellplatzsatzung bauteil- und nutzungsscharf aus der Gegenüberstellung der vorherigen Nutzung im Vergleich zur neuen Nutzung abgebildet werden kann.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
063.06 Bauaufsichtsamt Offenbach	12.09.2019	Die unter Punkt II 4.2 angegebene Anzahl von 10 Car- Sharing-Stellplätzen stimmt nicht mit den auf Seite 46 der Begründung angegebenen 14 Car-Sharing- Stellplätzen überein. Bezüglich der weiteren Reduktion der herzustellenden Stellplätze aufgrund Car-Sharing wird auf die Stellungnahme von Frau Fischer vom 06.06.2019 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die unter Punkt II 4.2 angegebene Anzahl von Carsharing-Stellplätzen wird redaktionell angepasst, sodass einheitlich 14 Carsharing-Stellplätze in den B-Plan-Unterlagen ausgewiesen werden.  Gegen die Erhöhung von 10 auf 14 Carsharing-Stellplätze bestehen seitens der Bauaufsicht und dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement keine Bedenken.  Die textlichen Festsetzungen Punkt 4.1 (Punkt II 4.2	Х	X

			in Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung) und Begründung Punkt II 4.1 werden redaktionell geän- dert. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind aufgrund der Stellung- nahme nicht erforderlich.		
063.07 Bauaufsichtsamt Offenbach	12.09.2019	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten: Wir bitten zur Schaffung von öffentlichem Baurecht um Ergänzung der Überschrift zu Punkt I 10 der textlichen Festsetzungen in folgendem Umfang: Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V. mit §9 (2) BauGB)	Der Stellungnahme wird gefolgt.  Aufgrund der Stellungnahme wird die Überschrift zu Punkt I 10 der Textlichen Festsetzung, redaktionell ergänzt.  Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X	
063.08 Bauaufsichtsamt Offenbach	12.09.2019	Hinweisschilder und Werbeanlagen: Die Regelungen zu Punkt II 5.5 sind nicht eindeutig. Der Begriff der maximalen Ansichtsfläche ist u. E: zu präzisieren. Bei Werbeanalgen ist in der Werbefläche der Rahmen inkludiert. Ist dies bei den hier festgesetzten 5 m2 ebenfalls so vorgesehen? Ist die Ansichtsfläche nur einseitig oder beidseitig mit 5 m2 zugelassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Es wurde (wie im Vorentwurf zum Bebauungsplan angekündigt) ein Werbeanlagenkonzept erstellt, auf dessen Grundlage die Festsetzungen ergänzt und konkretisiert wurden. Das Werbeanlagenkonzept ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).  Die textlichen Festsetzungen wurden gemäß Werbeanlagenkonzept ergänzt und konkretisiert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind aufgrund der Stellung-	(X)	(X)
067.01 Umweltamt Offenbach	19.09.2019	Untere Naturschutzbehörde  Textliche Festsetzung: - 9.2 und 9.3: Dachbegrünung Die Dachflächenbegrünung sollte mindestens extensiv angelegt werden. Wir empfehlen die Substratschicht auf einen Mindestwert von 10 cm hochzusetzen, um eine langfristige Begrünung der Fläche zu ermöglichen.	nahme nicht erforderlich.  Der Anregung wird gefolgt.  Wie mit dem Umweltamt im Nachgang abgestimmt, wird eine Substratschicht von mind. 80 mm und eine Retentionsschicht von mind. 20 mm festgesetzt.  Die textlichen Festsetzungen, Punkt 9.2 und 9.3 Dachbegrünung werden entsprechend ergänzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	X	X

			Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
067.02 Umweltamt Offenbach	19.09.2019	Folgender Satz ist unter 9.2 und 9.3. der textlichen Festsetzung zu ergänzen: Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Folgender Satz ist zu streichen: Dachflachen unter Solaranlagen müssen nicht begrünt werden. Begründung: Dachflächenbegrünung ist auch unter Solaranlagen durchfuhrbar und sollte daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bepflanzung unter der Solaranlage kann durch eine natürliche Kühlung der Umgebungsluft sogar einen positiven Effekt auf die Anlage haben.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.  Der Satz "Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen" wird ergänzt. Der Satz "Dachflächen unter Solaranlagen müssen nicht begrünt werden" wird gestrichen.  Die textlichen Festsetzungen, Punkt 9.2 und 9.3 Dachbegrünung werden entsprechend ergänzt und gestrichen. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X	
067.03 Umweltamt Offenbach	19.09.2019	- 9.7. Insektenfreundliche Beleuchtung Die Ausleuchtung soll muss durch Abschirmungen/ Blenden in den unteren Halbraum in einem Strah- lungswinkel bis 70 Grad erfolgen.  Folgender Satz ist bei der Beleuchtung zu ergänzen: Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl bezüglich der Lichtstärke, als auch der Beleuchtungsdauer.	Der Anregung wird gefolgt  Das Wort "soll" wird gestrichen und durch "muss" ersetzt.  Der nebenstehende Satz wird ergänzt.  Die textlichen Festsetzungen, Punkt 9.7 Insektenfreundliche Beleuchtung, werden entsprechend geändert und ergänzt.  Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X	
067.04 Umweltamt Offenbach	19.09.2019	- 13.2. Folgender Satz ist zu ergänzen: Bei den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich sind alle Abgänge gleichwertig zu ersetzen. Begründung: Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten	Der Anregung wird gefolgt.  In den entsprechenden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern wird der Satz "Bei den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich sind alle Abgänge gleichwertig zu ersetzen" ergänzt.	x	

		Die textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen werden ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforder- lich.		
067.05 Umweltamt Offenbach	<ul> <li>- 13.2 (dieser Punkt kommt zweimal vor; siehe S. 10). Die Pflanzbindungsbereiche PB VG 1 bis 4 6 sind als Vorgartenzone zu einem Anteil von mind. 70 % zu begrünen.</li> <li>Begründung:</li> <li>Wir sprechen uns dafür aus, diese Vorgaben auf die VG 5-6 auszuweiten, so wie es in der vorherigen Version festgesetzt war. Die Reduzierung der Vorgaben auf die VG 1-4 ist für uns nicht nachvollziehbar.</li> <li>Eine Begründung und alternative Begrünungsvorgabe sind nicht dargelegt.</li> </ul>	Der Stellungnahme wird gefolgt.  Die beiden Vorgartenzonen PB VG 5 + 6 werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt, sodass die Vorgaben auch für diese gelten.  Die beiden Vorgartenflächen werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung und der Begrüngung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X	X
067.06 Umweltamt Offenbach	7. Artenschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (großer und kleiner Abendsegler; Rauhaut-, Zweifarb-, Mücken-, Breitflügel- und Zwergfledermaus) nachgewiesen. [] a) Grundsätzlich sellen dürfen Baumfall- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden. Begründung: Die Vogelbrutzeit ist laut § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.0330.09. definiert. In dieser Zeit ist es verboten Baumfall- und Rodungsarbeiten durchzufuhren.	Der Anregung wird gefolgt.  Das Artvorkommen wird um die nebenstehend zusätzlich genannten Arten ergänzt (Großer und Kleiner Abendsegler, Mücken- und Breitflügelfledermaus).  Das Wort "sollen" wird durch "dürfen" ersetzt.  Die textlichen Festsetzungen Punkt IV.7 Artenschutz werden ergänzt und geändert. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X	
067.08 Umweltamt Offenbach	Begründung: 8.2. Freiflachen Wir raten dringend von der Einpflanzung von Bambus ab. Begründung: Bambus breitet sich häufig unkontrolliert aus und kann zu großen Schaden an Bauwerken sowie zur Verdrängung heimischer Arten fuhren. Stattdessen schlagen wir die Anpflanzung einer aufgelockerten Hecken- und	Der Anregung wird teilweise gefolgt.  Von der Einpflanzung von Bambus wird abgesehen.  Freibrüter legen ihre Nester in Sträuchern und Bäumen an, die schon eine dichtere Verzweigung aufweisen.  Die Anpflanzung von größeren Bäumen und Sträuchern bereits in hoher Qualität und die Verwendung von mindestens 50 % heimischen Arten gemäß Pflanz-	X	

	Gehölzstruktur mit samentragenden Saumen vor. Diese Anpflanzung stellt einen geeigneten Lebensraum für den im Geltungsbereich vorhanden gewesenen Stieglitz dar. Durch die hier vorgeschlagene Anpflanzung kann man die Lebensbedingungen für den Stieglitz im Geltungsbereich verbessern und eine Rückkehr dieser vertriebenen Vogelart ermöglichen. Zusätzliche Nisthilfen für Freibrüter können die Attraktivität der Fläche als Lebensraum weiter erhöhen.	liste ist geplant. Somit stehen dem Stieglitz hier bereits nach kurzer Zeit wieder Strukturen zur Verfügung, die für den Nestbau geeignet sind. Das Anbringen von zusätzlichen Nisthilfen ist nicht notwendig.  Die textlichen Festsetzungen Punkt 8. Empfohlene Begrünung wird ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
067.09 Umweltamt Offenbach	Umweltbericht: - Im Umweltbericht (S. 6.) sind die GRZ I Werte der Mischgebiete nicht identisch mit den festgesetzten GRZ I Werten der Planzeichnung.	Der Anregung wird gefolgt.  Die GRZ Werte wurden im Umweltbericht an die aktuelle Planung angepasst.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X (UB)
067.10 Umweltamt Offenbach	E/A Bilanzierung: o Voreingriffszustand: ■ Zur besseren Nachvollziehbarkeit bitten wir im Bestandsplan der Biotoptypen die Bereiche MK sowie den Außenbereich zu kennzeichnen. o Planzustand ■ Der Biotoptyp "TG halb intensiv begrünt" besitzt in der E/A Tabelle gleich viele Biotopwertpunkte, wie "TG intensiv begrünt". Die beiden Flachen bieten unserer Ansicht nach nicht dieselbe Biotopfunktion, so dass wir uns für eine Abwertung des Biotopwerttyps "TG halb intensiv begrünt" aussprechen. ■ Die Stammumfänge der Baumneupflanzungen müssen 18-20 cm betragen, um als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen gemäß der Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach anerkannt werden zu können. ■ Auf dem Plan "Begrünungsanteil Freianlagen sind 45 nicht heimische Baumpflanzungen aufgeführt. In der E/A Tabelle sind nur 44 Baume gelistet. Bitte um Korrektur.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.  Im Bestandsplan wird die Nummerierung der Biotoptypen ergänzt. Die Kennzeichnung der Bereiche MK sowie eines Außenbereichs ist nach Absprache mit dem Umweltamt nicht mehr nötig, der Sachverhalt wurde geklärt. Aufgrund der geplanten geringerwertigen Bepflanzung der als halb-intensive Dachbegrünung gekennzeichneten Flächen gegenüber der geplanten intensiven Begrünung mit Sträuchern und Bäumen, wird der Biotopwert in der Bilanzierung angepasst. Die Fläche mit halb-intensiver Begrünung wird nach Absprache mit dem Umweltamt von 13 auf 11 Biotopwertpunkte je qm reduziert und in der Bilanz entsprechend angepasst.  Die Ersatzpflanzungen müssen einen Mindeststammumfang von 18-20 cm besitzen. Die Qualitäten der geplanten Baumpflanzungen betragen 20-25 cm Stammumfang (StU) bis 35-40 cm StU. Somit sind die Vorgaben zur Qualität für Ersatzpflanzungen erfüllt. In	X (UB)

		der Bilanzierung werden die Qualitäten entsprechend berücksichtigt.
		Die Baumanzahl in der Bilanz wird gemäß der aktuellen Freiflächenplanung korrigiert.
		Die erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen werden im Umweltbericht vorgenommen. Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
067.11 Umweltamt Offenbach	Die hohen Gebäude im Geltungsbereich wurden nachweislich als Teil des Jagdgebiets des in ca. 600m Entfernung brütenden Wanderfalkenpaars identifiziert und sind somit ein wichtiger Bestandteil des Wanderfalkenhabitats. Um diese wichtige, nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Art in der Stadt zu erhalten und somit auch die Stadtnatur zu fordern, empfehlen wir dringend, die Sanierung des Daches des Y-Gebäudes mit einem Falkenexperten abzustimmen, um die Störung für das Brutpaar zu minimieren und das Gebäude weiterhin als Nahrungsplatz für den Wanderfalken attraktiv zu halten (Aufnahme von Regelungen im städtebaulichen Vertrag). Außerdem sprechen wir uns für ein anschließendes Monitoring zum Wanderfalken aus, um nachweislich mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf das angrenzend vorkommende Brutpaar zu dokumentieren. Begründung:  Am Kraftwerksschornstein der EVO AG am Nordring brüten seit vielen Jahren Wanderfalken in etwa 600 m Entfernung zum Geltungsbereich, in welchem sie als Nahrungsgast anzutreffen sind. Die hohen Gebäude werden nachweislich als Rupfungsplatz genutzt. Die Brutvögel am Kraftwerkschornstein besitzen eine große Nistplatztreue, denn sie nisten hier seit 1993 in einem weit oben befestigten Kasten.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.  Die Art ist nicht auf eine bestimmte Gestaltung der Dachflächen angewiesen. Auch technische Aufbauten oder Dachbegrünungen sind für die Nutzung als Rupfungsplatz nicht relevant, solange keine Störung durch menschliche Nutzung/Anwesenheit stattfindet. Die Art ist flexibel genug, um während der Bauphase auf andere Dächer in der Umgebung auszuweichen, so dass auch hier keine Beeinträchtigung gegeben ist.  Die Dachflächen würden sich prinzipiell dazu eignen, hier einen Nistkasten für Wanderfalken anzubringen. Da die Art einen Revieranspruch mit einem Radius von ca. 3 bis 5 km hat, liegt der Geltungsbereich jedoch zu nah am bereits vorhandenen Nistplatz am EVO-Schornstein (ca. 600 m Entfernung). Somit ist die Installation eines neuen, zusätzlichen Nistkastens auf einem Dach im Geltungsbereich nicht erfolgversprechend. Das Falkenvorkommen in den Stadtgebieten von Frankfurt und Offenbach wird durch den NABU Frankfurt fachlich betreut, beobachtet und dokumentiert. Nach Aussage des Vogelschutzbeauftragten der Vogelschutzwarte Frankfurt, Herr Grabow, der für den NABU Frankfurt die Wanderfalkenpopulation im Stadtgebiet Frankfurt und Umgebung betreut, nutzt der Wanderfalke gerne regelmäßig ihm vertraute Platz für Rupfungen. Er ist darin jedoch sehr flexibel und benötigt keine besonderen Schutzmaßnahmen. Nach Ein-

	T	T	,		
			schätzung des Experten wird die Art nach Beendigung der Bauarbeiten die hohen Gebäude wieder als Rupfungsplatz nutzen.  Es ist nicht zu erwarten, dass die Baumaßnahmen am Kaiserlei-Kreisel eine Auswirkung auf die lokale Population oder auch nur auf das Brutpaar am EVO-Schornstein haben.  Aus diesem Grund ist auch die Notwenigkeit eines nachfolgenden Monitorings nicht gegeben.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
067.12 Umweltamt Offenbach		Wir sprechen uns für eine naturnähere Gestaltung der Grünflachen unter Verwendung heimischer Gehölzarten aus, um bessere Lebensbedingungen für heimische Tierarten zu schaffen. Die derzeitige Grünflächenplanung enthalt größtenteils gebietsfremde und z.T. exotische Pflanzenarten, die wenig mit heimischen Lebensbedingungen zu tun haben. Außerdem ist zu beachten, dass durch die Entwässerung auf der Tiefgarage eher feuchte Bedingungen vorliegen. Daher ist eine Bepflanzung zu wählen, welche bei diesen Bedingungen gut wachsen kann. Begründung: im Umweltbericht wird immer wieder darauf hingewiesen, dass die Pflanzungen einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher in einem gewissen Umfang zur Wiederherstellung des Nahrungsangebots für die vorkommenden Vogelarten beitragen können.	Der Anregung wird gefolgt.  Die Pflanzenvorschlagliste wurde durch heimische, standortangepasste Arten ergänzt und mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt abgestimmt.  Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	Х	
067.13 Umweltamt Offenbach		Die Aufwertung der externen Freiflache am Mainufer darf ausschließlich mit heimischen Pflanzenarten bepflanzt werden. Es ist eine naturnahe Gestaltung der Fläche zu empfehlend Für die Planung und Umsetzung der Aufwertung der externen Freiflache ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden. Begründung:  Das Mainufer bildet einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Über den Main	Der Anregung wird gefolgt.  Auf einer von der Stadt Offenbach bereitgestellten Fläche soll eine öffentliche Grünfläche nach gestalterischen Maßgaben der Stadt hergestellt werden. Die Maßnahme wird durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag verankert und damit gesichert. Es ist geplant, die Verwendung von heimischen Pflanzen mittels Festsetzungen zu regeln. Hierbei gilt		

	können Pflanzensamen sehr schnell und weit verbreitet werden, daher ist die Anpflanzung heimischer Arten zwingend notwendig, um keine unkontrollierte Verbreitung nicht-einheimischer Arten zu fordern.	es aber zu bedenken, dass die Maßnahme nicht vorrangig landschaftsökologischen Ausgleichswirkungen dient, sondern v. a. als zusätzliche, von den zukünftigen Bewohnern für Freizeit- und Erholungszwecke nutzbare Fläche in erreichbarer Nähe geschaffen werden soll, wovon im Übrigen alle Menschen profitieren können, die sich in diesem Mainuferbereich bewegen. Die Ausgestaltung der Fläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Offenbach und dem Umweltamt, so dass hierbei auch die Vorschläge des Umweltamtes berücksichtigt werden können.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
067.14 Umweltamt Offenbach	Der Stieglitz ist eine Vogelart mit ungünstigemunzureichendem Erhaltungszustand. In den vergangenen Jahren (ca. 2016-2017) wurden durch Rodungen in den Geltungsbereichen umliegender B-Plane (Nr. 610 und 614) Brutplatze zerstört und Brutpaare vertrieben. Somit sind in näherer Umgebung nicht ausreichend Strukturen für den Stieglitz als Ausweichmöglichkeit vorhanden. Als vorlaufende Artenschutzmaßnahmen für die genannten B-Plane wurden in der Gemarkung Rumpenheim Flur 13 Gehölz- und Saumstrukturen als Ersatzhabitate für den Stieglitz geschaffen. Eine Teilflache wurde nicht vollständig aufgewertet, so dass noch ein Teil verfügbar ist. Als ausreichende Artenschutzmaßnahmen für die in dem Geltungsbereich brütenden Stieglitze ist eine externe Flache mit Gehölzstrukturen als Stieglitzhabitat herzustellen. Wir empfehlen die Verwendung der angesprochenen Teilflache (ca. 1500 m2), um an die vorhandenen Strukturen in Offenbach-Rumpenheim anzuknüpfen. Diese Maßnahme kann auch als Ausgleich für das Biotopwertdefizit angerechnet werden. Begründung:  Die Ausweichmöglichkeiten für den Stieglitz in die angrenzende Umgebung haben sich in den letzten Jahren durch weitere Bauvorhaben zunehmend verschlechtert, sodass die Untere Naturschutzbehörde den abstrakten	Der Stellungnahme wird gefolgt.  Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population des Stieglitz ist durch das Vorhaben nicht anzunehmen, weshalb auch keine vorlaufenden CEF-Maßnahmen erforderlich werden.  Da weitere Veränderungen im Umfeld des Vorhabens nach Aussage des Umweltamtes der Stadt Offenbach zu erwarten sind, ist vor diesem Hintergrund für die Zukunft eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Stieglitzpopulation im Stadtgebiet Offenbach nicht auszuschließen, weshalb für die Art im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen werden soll.  Derzeit kann noch keine konkrete Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche benannt werden. Beabsichtigt ist, eine Offenlandfläche mit Gehölzen und blütenreichen Säumen zu entwickeln, da damit, zusätzlich zur ausgleichswirksamen ökologischen Aufwertung, auch ein zusätzlicher Lebensraum für den Stieglitz geschaffen wird. Aufgrund des ermittelten Defizits wird der hierfür erforderliche Flächenbedarf auf ca. 1.500 - 2.000 m² geschätzt. Die genaue Bedarfsgröße hängt u.a. auch vom aktuellen Zustand der Ausgleichsfläche ab und lässt sich daher nicht näher taxieren. In jedem Fall ist	X (UB)

	Verweis auf die Umgebung nicht als ausreichende Artenschutzmaßnahme ansieht, um die Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG auszuschließen.	eine Habitatentwicklung in dieser Größenordnung hinreichend, um vom Stieglitz angenommen werden zu können.  Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen wird, erfolgt die abschließende Festlegung des Ausgleichs vor Satzungsbeschluss und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert.  Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
067.15 Umweltamt Offenbach	Aufgrund des Vorkommens zahlreicher Trichter der besonders geschützten Ameisenjungfer (Myrmeleonidae) ist eine differenzierte Betrachtung dieser geschützten Art im Rahmen der Eingriffsbewertung vorzunehmen und mögliche Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen.  Begründung: Im Rahmen der Eingriffsregelungen sind Beeinträchtigungen der. heimischen Fauna zu bewerten und abzuarbeiten. In diesem Zusammenhang sind auch die Arten der Anlage 1 BArtSchV zu beachten.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Trichter von Ameisenlöwen lassen sich überall an geeigneten sandigen, mehr oder weniger vor Regen abgeschirmten Stellen, auch im besiedelten Bereich finden. Diese Bereiche entstehen von ganz alleine. Die entsprechenden Arten im Siedlungsbereich (vermutlich handelt es sich um Euroleon nostras) sind bei uns weder gefährdet noch selten. Von einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung der einheimischen Netzflügler-Fauna ist nicht auszugehen. Dennoch soll zur Förderung der Art die Herstellung kleiner, randlicher Sandbereiche z.B. unter Büschen erfolgen, um der Ameisenjungfer auch zukünftig ein geeignetes Habitat zur Verfügung zu stellen. Ggf. ist dies auch auf der nahe gelegenen Ausgleichsfläche am Mainufer oder im Zusammenhang mit der beabsichtigten externen Ausgleichsfläche möglich. Die Maßnahmendurchführung wird im Rahmen des städtebaulichen Durchführungsvertrags geregelt.  Die Einschätzung wird im Umweltbericht ergänzt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X (UB)

067.16 Umweltamt Offenbach	Planzeichnung: In der Planzeichnung sind die zu erhaltenen Baume, v.a. am südlichen Rand des Geltungsbereichs als "zu erhaltende Bäume" festzusetzen. Derzeit sind sie als anzupflanzende Bäume festgesetzt, was der Darstellung im Lageplan der Freianlage widerspricht. Begründung:  Derzeit befinden sich in diesem Bereich bereits Baume. In Zeiten des Klimawandels mit langanhaltenden Hitzeperioden ist es immer schwieriger Bäume erfolgreich neu anzupflanzen. Daher sprechen wir uns dringend dafür aus, die Bestandsbaume zu erhalten und nicht zu fallen und anschließend an nahezu gleicher Stelle neue Bäume zu pflanzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.  Die vorhandenen Baumstandorte in der Berliner Straße werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Freie Lücken werden gemäß der Freianlagenplanung als anzupflanzende Bäume ergänzt. In der Strahlenberger Straße wurde bewusst auf eine Erhaltungsbindung für Bestandbäume verzichtet, da hier voraussichtlich eine Neuordnung der Straßenverkehrsflächen erforderlich wird.  Die erforderlichen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans vorgenommen und die entsprechenden Formulierungen in den textlichen Festsetzungen Punkt 13.1 angepasst sowie in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.	X	X	X
067.17 Umweltamt Offenbach	Untere Wasserbehörde Im Kapitel 4.3 (Umweltbericht) wird erwähnt, dass sich im weiteren Umfeld nördlich in einer Entfernung von ca. 500 m der Main befindet und ca. 150 m südlich nach Westen in Richtung Main der Bach vom Buchrainweiher fliest. Die Aussage ist dahingehend zu ergänzen, dass der Bach vom Buchrainweiher unmittelbar entlang der östlichen Bebauungsplangrenze (Entfernung von ca. 10 m) und der Grenzgraben entlang der südlichen Bebauungsplangrenze (Entfernung ca. 50 m) verlaufen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.  Die Aussage wird im Umweltbericht ergänzt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			X (UB)
067.18 Umweltamt Offenbach	Altlasten / Bodenschutz  Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen unter Punkt IV. 3 Bodenverunreinigungen, dass bei Erdarbeiten mit Auffüllungen bzw. Altablagerungen zu rechnen und daher bei Auffälligkeiten des Untergrundes das RP DA, Dez. 41.1 zu verständigen ist, sollte um den Satz "alle Tätigkeiten, die die Aufklarung des Sachverhalts und bzw. oder eine ggf. erforderliche Sanierung behindern, sind bis zur Freigabe durch das Bodenschutzdezernat einzustellen" ergänzt werden. Für wichtig in diesem Zusammenhang halten wir die ergänzenden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Es liegen eine Gefährdungsabschätzung sowie ein Sanierungskonzept vor. Das Sanierungskonzept wird derzeit vom RP geprüft. Das weitere Vorgehen hierzu befindet sich in Prüfung/Abstimmung mit dem RP Darmstadt.  Der Kontaminationsbereich wurde durch eine mit dem RP abgestimmte ergänzende Untersuchung in Form von festgelegten Entnahmestellen weiter eingegrenzt.	X		X

	Untersuchungen der Prof. Quick u. Kollegen, Ingenieure und Geologen GmbH im Plangebiet und die damit verbundene Kennzeichnung der kontaminierten Bereiche (soweit diese nicht schon im Rahmen der bereits laufenden Baumaßnahmen beseitigt werden). Die Kennzeichnung sollte dann auch bis zur Offenlage erfolgen. Die im Zuge der Baumaßnahme für das Bauteil H festgestellten Boden-/Grundwasserbelastungen werden im Rahmen eines separaten bodenschutzrechtlichen Verfahrens mit Beteiligung des RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1 vertiefend untersucht und abhängig von den Ergebnissen Maßnahmen zur Sanierung/ Sicherung des Grundwasserschadens entwickelt.	Zum derzeitigen Sachstand liegt ein Bericht: Erläuterung Sanierungskonzept (Büro Quick, 12.12.2019) vor.  Da sich das Sanierungskonzept in Abstimmung mit der zuständigen Behörde befindet und zeitnah ein Sanierungsbescheid in Aussicht gestellt ist, ist eine Aufnahme von textlichen Festsetzungen nicht erforderlich.  Zum jetzigen Zeitpunkt liegt der Sanierungsbescheid noch nicht vor.  Die Kennzeichnung des Kontaminationsbereiches in der Planzeichnung wird entsprechend angepasst.  Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich Eingrenzung Kontaminationsbereich und Sanierungskonzept ergänzt.  Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.  Der "Erläuterungsbericht zum umweltgeotechnischen Sanierungskonzept, 12.12.2019, Prof. Quick und Kollegen Ingenieure und Geologen GmbH" wird Teil der Anlage 5 "Gutachten" zum Bebauungsplan.	
067.19 Umweltamt Offenbach	Immissionsschutz Schallschutz Die bestehenden Lärmkonflikte, die vor allem durch den Straßenverkehrslärm (u.a. auch der A 661) verursacht werden, sind mit der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieur-gesellschaft vom 01.04.2019 hinreichend und plausibel dokumentiert. Die verschiedenen Rechtsgrundlagen (DIN 18005, DIN 4109, 16. BlmSchV u. TA Lärm) sind angemessen berücksichtigt. Für die Einschätzung über die Notwendigkeit und den Umfang von Lärmschutzmaßnahmen sind verschiedene Orientierungswerte bzw. Grenzwerte verursacherbezogen herangezogen worden. Die Ergebnisse des Gutachtens und das zur Lärmminderung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Gemäß Anmerkung in der Begründung zum B-Plan- Vorentwurf werden Aussagen zur Gebäudetechnik gemäß Immissionsschutznachweisen der jeweiligen Bauteile in Begründung und Umweltbericht ergänzt.  Begründung und Umweltbericht werden entspre- chend ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen des Bebauungs- plans sind aufgrund der Stellungnahme nicht er- forderlich.	Х

bzgl, des Verkehrslärms genutzte Instrumentarium an		
planerischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen		
(aktive und passive Maßnahmen zum Schutz vor Ver-		
kehrslärm), sind in den textlichen Festsetzungen		
(Punkte 12.1 bis 12. 7) und in der Begründung zum B-		
Plan (Punkt 15, S. 26/27 bzw. Punkt 17.13, S. 39-42)		
berücksichtigt und ausführlich dokumentiert. Auch im		
Umweltbericht ist die Beschreibung der Auswirkungen		
der Lärmbelastung auf den Menschen hinreichend		
dokumentiert. Punkt 15 der Begründung ist fortzu-		
schreiben, da die Lärmbelastung verursacht durch die		
technischen Anlagen der Versorgungseinrichtungen		
(aus dem Kerngebiet) noch nicht bekannt ist.		
Zum Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen: Die		
gängige Rechtsprechung geht davon aus, dass bei		
einem Lärmpegel von kleiner / gleich 60 dB (A) tags-		
über gesundes Wohnen und Arbeiten sichergestellt ist,		
bei Lärmpegeln von 70 dB (A) tags bzw. 60 dB (A)		
nachts jedoch die Gesundheitsgefährdung beginnt. Bei		
zu erwartenden Außenlärmpegeln von ca. 72 bis zu 78		
dB (A) tags u. 72 bis 72 dB (A) nachts sind zum Aus-		
schluss von Gesundheitsgefährdungen im Plangebiet		
umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.		
Die Festsetzung eines Kerngebiets MK für den westli-		
chen Rand des Plangebiets mit zulässigen Gebäude-		
höhen von 25 m bietet die Möglichkeit für eine Ge-		
bietsversorgung durch Einzelhandel, die Gebäude E		
tragen zukünftig zur Abschirmung der unteren Etagen		
der Gebäude A1, F1 und F 3 des anschließenden		
Mischgebiets MI bei. Der Ausschluss von speziellem		
Gewerbe (Tankstellen, Vergnügungsstätten, großflä-		
chigem Einzelhandel), aber auch der Ausschluss einer		
Wohnnutzung im Bereich des MK E verhindert / redu-		
ziert Lärmkonflikte in diesem Bereich. Unabhängig		
davon hält der Schallgutachter schalldämmende Lüf-		
tungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer im		
Bereich der Mischgebiete MI für erforderlich. Diese		
Maßnahme ist in der textlichen Festsetzung 12.6 be-		
rücksichtigt. Auch die übrigen vom Gutachter vorge-		
schlagenen planerischen oder baulichen Maßnahmen		
zum Schallschutz sind bei den textlichen Festsetzun-		
gen berücksichtigt.		

067.20 Umweltamt Offenbach	Weitere Hinweise: Der Auslösewert für eine Lärmsanierung nach VLarmSchR 97 (geändert 2010) betragt für Misch-/Kerngebiete 69 dB (A) tags u. 59 dB (A) nachts. Dieser Wert wird an der Westgrenze des Plangebiets im Bereich der A 661 überschritten. Der für die A661 zuständige Straßenbaulastträger ist Hessen-Mobil. Im Rahmen des derzeitigen Verfahrens zur Aufstellung des Lärmaktionsplans 3. Stufe (die Offenlage ist für das letzte Quartal 2019 geplant) sollte nochmals auf diese Lärmbelastung deutlich hingewiesen u. ein Tempo-100-Streckengebot bzw. eine Lärmsanierungsmaßnahme eingefordert werden. Für die Gemeinde selbst konnte sich im Rahmen des Umbaus am Kaiserlei eine Verpflichtung zur Lärmsanierung ergeben, sofern der Umbau eine Lärmpegelerhöhung von rund 3 dB (A) ergibt. Daher sollte überlegt werden, ob durch Begrünung (Pflanzung von Baumreihen an der Berliner Straße, Strahlenberger Straße) ein gewisser Lärmschutz geschaffen werden kann. Die Machbarkeit der Einführung von Streckengeboten (Tempo-30 /40) wird im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zum Masterplan Green-City in Verbindung mit der städtischen Lärmaktionsplanung geprüft. Soweit sich ein Streckengebot nicht schädlich für die Lufthygiene in diesem Bereich erweist, wird die Einführung eines Tempo-30-Limits dringend empfohlen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Zu den Anmerkungen besteht kein Regelungsbedarf im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
067.21 Umweltamt Offenbach	Erschütterungen: Im Umweltbericht sollte die Thematik unter Auswirkungen auf Kultur- und Sachguter kurz dargestellt werden. Das Thema hat sich bei den laufenden Bau-/Abbruchmaßnahmen als sehr konfliktträchtig erwiesen. Informationen können dem Ruckbaukonzept als Bestandteil der B-Plan-Unterlagen entnommen werden (Erschütterungsmessungen werden baubegleitend durchgeführt).	Der Anregung wird gefolgt.  Eine Darstellung der Thematik Auswirkung von Erschütterungen auf Kultur- und Sachgüter wird in den Umweltbericht aufgenommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	X (UB)
067.22 Umweltamt Offenbach	Klimaschutz / Energie Klimaschutz/Anpassung an den Klimawandel: Das Plangebiet liegt laut Klimafunktionskarte im Überwärmungsgebiet 1 bzw. 2 mit Einfluss der regionalen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht er-	

	Belüftung. Es ist daher sicherzustellen, dass sich die klimatischen Verhältnisse nicht verschlechtern. Das vorliegende Klimagutachten der INKEK GmbH vom 17.06.2019 stellt fest, dass durch die bauliche Umgestaltung ganzheitlich eine Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet stattfindet. Die hohe Hitzebelastung im Innenhof des Bauteils F kann durch die Gestaltung der Vegetation und durch temporare Beschattungsmaßnahmen (z. B. Sonnensegel) abgemildert werden. Es ist sicher zu stellen, dass die Vegetation dementsprechend gestaltet wird und temporare Maßnahmen ermöglicht werden. Wir weisen außerdem auf die Empfehlungen des Gutachtens hin, dass im Zuge der Fortschreitung der Temperaturveränderungen durch den Klimawandel, Gebäude mit möglichst viel Vegetation ausgestattet sein sollten. Um ein heutiges Stadtquartier nachhaltig und anpassungsfähig zu machen, ist es sinnvoll, den Einsatz von Fassadenbegrünung an möglichst vielen Bereichen einzubeziehen. Gleiches gilt für eine großzügige Dachbegrünung, die positive Effekte auf den Energiehaushalt im Gebäude und einen Puffer für Starkregenereignisse bieten kann.	forderlich.		
067.23 Umweltamt Offenbach	Energie: Die uns vorliegende undatierte "Beschreibung des technischen Energiekonzepts" ist nicht ausreichend, da hieraus kein Energiestandard abzulesen ist. Wir begrüßen jedoch den Bau und die Nutzung der PV-, solarthermischen- und Geothermie-Anlagen. Der Wortlaut des § 9 des städtebaulichen Vertrags hat weiterhin Bestand. Es ist zu ergänzen, dass der ENEV-Nachweis bereits bei den Bauantragsunterlagen und nicht erst bei Baubeginn vorzuliegen hat.	Der Anregung wird gefolgt.  Vereinbarungen zu den Energiestandards sind im Durchführungsvertrag geregelt. Das Energiekonzept wird dementsprechend ergänzt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.		
067.24 Umweltamt Offenbach	Mobilität: Zu Kapitel II Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen und Kapitel 18 Punkt 18.4 der Begründung: Die Menge der Car-Sharing-Platze ist von 10 auf 14 zu korrigieren	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die unter Punkt II 4.2 angegebene Anzahl von Carsharing-Stellplätzen wird redaktionell angepasst, sodass einheitlich 14 Carsharing-Stellplätze in den B-Plan-Unterlagen ausgewiesen werden.  Gegen die Erhöhung von 10 auf 14 Carsharing-	X	X

			Stellplätze bestehen seitens der Bauaufsicht und dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement keine Bedenken.  Textliche Festsetzungen Punkt 4.1 und Begründung Punkt II 4.1 werden redaktionell geändert. Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind aufgrund der Stellung-	
070.01 Sozialamt Offenbach	13.09.2019	Zu dem formulierten städtebaulichen Ansatz: "Die vorgesehene Nutzungsmischung sorgt dafür, dass der Standort zu jeder Tageszeit gut besiedelt ist und ein Ort zum Wohnen, Arbeiten, Treffen und Verweilen ist" mit der Aussage "ein Wohnungsmix für alle Nutzergruppen" anzubieten (s. S. 21, Begründung- Bebauungsplan Nr. 645) möchte ich einige Punkte aufführen, damit dieser Ansatz auch umgesetzt werden kann Aus Sicht der kommunalen Altenplanung ist zu begrüßen, dass das Vorhaben u.a. dazu beitragen soll, zusätzlichen Wohnraum einschließlich 30 % geförderten Wohnraums zu schaffen.	nahme nicht erforderlich.  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Der Anteil des geförderten Wohnens entspricht gemäß städtebaulichem Vorvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Offenbach ca. 30% der Erhöhung der Bruttogeschossfläche des Wohnanteils zwischen der Phase 0 (Zulässigkeit nach § 34 BauGB/ Baugenehmigung liegt vor) und der Phase 1 (weitere Zulässigkeit durch vorliegendes Bebauungsplan-Verfahren).  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
070.02 Sozialamt Offenbach	13.09.2019	Bei Sichtung der Planungsunterlagen stellen sich jedoch einige Fragen: Aus den Ausführungen und Plänen wird nicht ersichtlich, wie der angestrebte "Wohnungsmix für alle Nutzergruppen" umgesetzt wird. Wo sind die von der HBO geforderten barrierefreien Wohnungen geplant und in welcher Anzahl? Grundsätzlich sollen bei Neubauten die gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf barrierefreie Wohnungen der Novellierung des HBO vom 6. Juni 2018, § 54 "Barrierefreies Bauen" strikt eingehalten werden. Es wird dringend darauf hingewiesen, auf die Einhaltung dieser Vorgaben zu achten und sie zu fordern. Nur so kann der hervorgehobene Anspruch "ein Wohnungsmix für alle Nutzergruppen" auch erreicht werden, um Menschen mit Mobilitätseinschränkungen einzubeziehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Planung sieht gemäß Baugenehmigung einen Anteil barrierefreier Wohnungen vor, der deutlich über dem geforderten Anteil liegt. Dies ist auch in den Grundrissübersichten im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), als Bestandteil des Bebauungsplanes abgebildet.  Barrierefreie Wohnungen sind wie folgt verortet: 77 Wohnungen im MI G2 127 Wohnungen im MI H  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

		Der Offenbacher Aktionsplan Inklusion sowie die Bedarfsplanung für ältere Menschen in Offenbach heben den Bedarf an barrierefreien Wohnraum explizit hervor. Beide Pläne, einschließlich der Maßnahmenforderungen sind von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig beschlossen.  Die Barrierefreiheit soll zumindest folgendes umfassen: Barrierefreier Zugang zum Haus, der Wohnung und der Terrasse. Bodengleiche Dusche und Türbreite von 90 cm.		
070.03 Sozialamt Offenbach	13.09.2019	Der geplante öffentliche Korridor im Freiraum muss den Anforderungen der Barrierefreiheit genügen, so dass er für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Außenanlagen wurden barrierefrei geplant. (Siehe auch unten – Beantwortung Stellungnahme 070.05)  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
070.03 Sozialamt Offenbach	13.09.2019	Dieses muss auch zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich sein, so dass große Umwege, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, ausgeschlossen werden. Das Gehrecht auf 6 bis 22 Uhr zu beschränken steht dem entgegen und wird daher nicht befürwortet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Trotz textlicher Festsetzung der zeitlichen Beschränkung des Gehrechtes ist das Gelände offen. Es wird lediglich das Recht vorbehalten, nachts aus Gründen der Ruhehaltung den Zutritt zu verweigern.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
070.04 Sozialamt Offenbach	13.09.2019	Grundsätzlich sind bei den am Grundstück angrenzenden öffentlichen Gehwegen unbedingt alle Kriterien der Barrierefreiheit für den öffentlichen Raum zu berücksichtigen, wie taktile Leitlinien, Bodenbelag, bodengleiche Übergänge. In den Grünflächen müssen ausreichend Sitzgelegenheiten für ältere Menschen vorhanden sein. In Anbetracht der Klimaveränderungen sind diese zu beschatten. Die geplante Freitreppe, die sich zum öffentlichen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Außenanlagen wurden barrierefrei geplant. Die Freiraumplanung sieht in diesem Bereich verschiedene barrierefreie Wege bzw. Rampen vor, bspw. westlich BT B und südlich BT A.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

		Gehweg an der Berliner Str./S-Bahn Kaiserlei öffnet, ist mit einer Rampe zu kombinieren.		
070.05 Sozialamt Offenbach	13.09.2019	Hinsichtlich der Stellplätze für PKWs, sind in der Tiefgarage auch 2-3 Stellplätze für Menschen mit Behinderung zur Verfügung zu stellen. Dieses gilt ebenso für oberirdische Stellplätze.  Die Stellungnahme wurde auch in Vertretung der Behindertenbeauftragten verfasst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Planung sieht ausreichend Stellplätze für Menschen mit Behinderung in der Tiefgarage vor. (Siehe auch VEP Grundrissübersichten, UG)  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
072 Stadtgesundheitsamt Offenbach – Hygiene und Infektionsschutz	05.09.2019	Mit Ihrem am 08.08.2019 an uns gerichteten Schreiben haben Sie uns aufgefordert eine Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 645 ("Strahlenberger Straße Ost"") abzugeben.  Die im Internet zur Verfügung gestellten Unterlangen wurden vom Stadtgesundheitsamt geprüft. Von Seiten des Stadtgesundheitsamtes sind in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 645 keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet und auch sonstige Maßnahmen nicht vorgesehen.  Wir bitten um Ihre entsprechende Berücksichtigung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
082 Ausländerbeirat Stadt Offenbach	11.09.2019	Der Vorentwurf wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
106.1 Stadt Offenbach am Main, Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement	21.08.2019	Der Umbau der Strahlenberger Straße Ost - nördl. Seite - ist in Bearbeitung und löst für die anliegenden Grundstücke in den nächsten 5 Jahren eine Straßenbeitragspflicht aus. Ebenso wird der Goethering im Abschnitt zwischen Strahlenberger Straße und der Berliner Straße in den nächsten 5 Jahren straßenbeitragspflichtig für die Anlieger umgebaut. Gem. § 7 des städtebaulichen Vertragsentwurfs trägt der Investor die Erschließungskosten für Gehwege, Bäume, Beleuchtung sowie die Herstellung der Planstraße. Bei der Planstraße fällt auf, dass der Wendehammer über den B-Plan-Bereich hinausgeht. Bei einer öffent-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Zu den Anmerkungen besteht kein Regelungsbedarf im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

	lich-rechtlichen Beitragserhebung wären das "plan- überschreitende" Kosten, die nicht beitragspflichtig wären.		
106.2 Stadt Offenbach am Main, Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement	Zu bedenken ist evtl. weiterhin, dass der Investor in Straßenbereichen, die demnächst beitragspflichtig umgestaltet werden, für o.g. Teilflächen alleine Kosten tragen soll. Sollen diese später als "Eigenleistung" verrechnet bzw. angerechnet werden? Dann bräuchte man die Kosten für diese Teilflächen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Zu den Anmerkungen besteht kein Regelungsbedarf im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

#### Ohne Rücklauf:

T 4	Mariatrat day Ctadt Offanbaak Dafayat Francashiiya 1/40
54 55	Magistrat der Stadt Offenbach, Referat Frauenbüro I/18
55	Magistrat der Stadt Offenbach, Rechtsamt I/30
56	Magistrat der Stadt Offenbach, Feuerwehr I/37
57	Magistrat der Stadt Offenbach, Kulturmanagement I/49
58	Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtbibliothek IV/42
59	Magistrat der Stadt Offenbach, Klingspor-Museum I/44
60	Magistrat der Stadt Offenbach, Haus d. Stadtgesch., Museum, Archiv I/46
61	Magistrat der Stadt Offenbach, Sportmanagement I/49.2
62	Magistrat der Stadt Offenbach, Vermessungsamt IV/62
64	Magistrat der Stadt Offenbach, Bauaufsichtsamt IV/63 – Untere Denkmalschutzbehörde
65	Magistrat der Stadt Offenbach, Wirtschaftsförderung u. Liegensch. I/80
66	Magistrat der Stadt Offenbach, Dezernat II
68	Magistrat der Stadt Offenbach, Wohnungs-, Vers u. Standesamt II/35
69	Magistrat der Stadt Offenbach, Ausländeramt III/39
71	Magistrat der Stadt Offenbach, Jugendamt II/51.0, Jugendhilfeplanung
73	Magistrat der Stadt Offenbach, Eigenbetrieb Kindertagesstätten II/57
74	Magistrat der Stadt Offenbach, ARGE SGB II/58
75	Magistrat der Stadt Offenbach, Amt f. Vet.wesen u. Verbraucherschutz II/59
76	Magistrat der Stadt Offenbach, Arbeitsförderung, Statistik und Integration II/81
77	Magistrat der Stadt Offenbach, Dezernat III
78	Magistrat der Stadt Offenbach, Ordnungsamt III/32
79	Magistrat der Stadt Offenbach, Stadtschulamt IV/40
80	Magistrat der Stadt Offenbach, Volkshochschule IV/43
81	Magistrat der Stadt Offenbach, AG Flughafen IV/69
87	Oberbürgermeister der Stadt Offenbach, Staatliche Abteilung

Magistrat der Stadt Offenbach, Sozialamt II/50 Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung

105

# ÖFFENTLICHKEIT

Öffentlichkeit	Datum/	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägung	Aus	wirkur	ngen
	Rücklauf			Plan	Textf.	Begr.
Bürger 1.01	26.09.2019	Ich beziehe mich auf den Bebauungsplan 645 Offenbach Kaiserlei durch die CG – Gruppe und die von Herrn Präder erwirkte Fristverlängerung bzgl. der Stellungnahme bis zum 03.10.2019 und teile mit, dass ich mit der geplanten Ausführung nicht einverstanden bzw. ein Veto erhebe in nachstehenden Fällen: Durch den Anbau des Y-Hochhauses und weiterer Gebäude werden neue Schallreflexionsflächen errichtet. Zwischen der Bahnstrecke als auch der BAB 661 sowie der zukünftigen Großkreuzung Kaiserlei befinden sich mehrere bis zu 3 – geschossige Einfamilienhäuser. Die zukünftige Bebauung also insbesondere der Anbau des Y-Hochhauses im Rücken der kleinen Häuser lässt eine beträchtliche Reflexion des Schalls erwarten, so dass diese von einer weiteren bzw. erhöhten Lärmimission betroffen wären.  1. Ich fordere auf zu prüfen, ob der Bauträgern auf schallabsorbierende Fassadenflächen bzw. Fassadenputze verpflichtet werden kann, welche einen Schallabsorbierungsgrad von mind. 97 % haben. Lärmüberwachungsmodulen. Seither nur try and error seitens des Bauträgers in der genehmigungsfreien Abbruchphase.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Das Y-Hochhaus war im Bestand vor der Sanierung mit einer zu 100% glatten, reflektierenden Fassade ausgebildet. Die vorliegende Planung sieht eine durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnete Fassade vor, die nur noch ca. 50% äußere Reflexionsflächen aufweist. Hierdurch ist eine deutliche Reduzierung der Schallreflexion zu erwarten.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.			
Bürger 1.02	26.09.2019	2. Aus dem vorgelegten Plan geht nicht hervor, wo der Lieferverkehr (z.B. für die Restaurants) anliefern wird bzw. welche Parkflächen für die LKWs vorgesehen sind 3. Wo parken die Paketdienste, die die neuen Wohneinheiten ansteuern? Schon heute sind die Paketdienste täglich ein Rückstau-Grund auf der Berliner Str./ August-Bebel-Ring, weil hier keine Parkflächen vorgesehen sind für die Hochhäuser Berliner Str.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Anlieferung des Handels (Geschäfte, Restaurants etc.) ist wie auch die Müllentsorgung über den Innenbereich vorgesehen. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von der Planstraße, der Strahlenbergerstraße oder dem Goethering. In der Tiefgarage stehen unter Bauteil G insgesamt 8 Sprinter-Stellplätze (Zufahrt Strahlenbergerstraße) und unter Bauteil F insgesamt 5 Sprinter-Stellplätze (Zufahrt Planstraße) für Anlieferungen mit Transportern zur Verfügung. Weitere Kurzzeitstellplätze für Transporter (z.B. Paketdienste) und Bring-/ Holverkehr der KiTa könnten bei Bedarf am Goethering und in der Planstraße ausgewiesen werden.			

	T	T		1
			Weiterhin ist eine Verkehrsführung des Lieferverkehrs über eine Beschilderung gemäß Werbeanlagenkonzept vorgesehen, wodurch eine direkte Ansteuerung der Lieferfahrzeuge an die vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage sichergestellt werden kann.  Die jeweiligen Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des Bebauungsplanes (Grundrissübersichten, UG) dargestellt.	
			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 1.03	26.09.2019	4. Die Schallschutz bzgl. des Baulärms muss erheblich verbessert werden. Hier fehlen die Ausführungen Detail mit entsprechenden Lärmüberwachungsmodulen. Seither nur try and error seitens des Bauträgers in der genehmigungsfreien Abbruchphase.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Der Baustellenlärm ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.  Allerdings besteht für die Bauphase ein mit der Bauaufsicht sowie dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmtes Lärmminderungskonzept inkl. Monitoring. Die Abstimmung hierüber wird während der Bauzeit dauerhaft aufrechterhalten.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 2.01	26.09.2019	im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konnten wir uns am 05.09.2019 über das o.g. Bauvorhaben informieren. Hierbei wurde, neben anderen kritischen Punkten, insbesondere der veranschlagte Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit gemäß aktuell gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach diskutiert. Wir weisen darauf hin, dass die Begründung für den angewandten Stellplatzschlüssel - die Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Kaiserlei - fraglich ist, da sie die ebenfalls sehr gute Autobahnanbindung des Areals, und damit seine Attraktivität für den Individualverkehr mittels PKW, einseitig ausblendet.  Aus unserer Sicht ist zu erwarten, dass sowohl die zukünftigen Bewohner des Bauvorhabens als auch die dort in Einzelhandel und Gastronomie Beschäftigten und darüber hinaus die Kunden des Einzelhandels und der Gastronomie in erhebli-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 645 "Kaiserlei-Quartier" (Ehemaliges KWU-Gelände) bezieht alle Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Handel, Freizeit) und alle Verkehrsmittel ein, darunter Fußgängerverkehr, Radfahren, Öffentlicher Personennahverkehr und motorisierter Individu- alverkehr.  Die zu Grunde gelegten Mobilitätskennziffern orientieren sich an den Annahmen zur Verkehrsmittelwahl bzw. zum Modal-Split gemäß dem Verkehrsgutachten Rahmenplan Kaiserlei (PTV 2013), dem "Mobilitätssteckbrief für Offen- bach (Wohnbevölkerung)", Forschungsprojekt Mobilität in Städten - SrV 2013 und dem Ergebnisbericht zur Auswer- tung der MiD-Daten (2008) für die Stadt Offenbach "Mobilität in der Stadt Offenbach". Hierbei kommen auch nutzungs-	

		chem Maße zu einem Anstieg des PKW-Verkehrs beitragen werden. Die Situation wird noch dadurch verschärft, dass beim unmittelbar benachbarten Bauvorhaben Goethequartier derselbe, rechtlich einwandfreie, aber sachlich fragwürdige Stellplatzschlüssel angewandt wurde.  Für umhegenden Wohngebiete, so auch für die Straße Auf der Reisweise, wird sich aus der Anwendung dieses Schlüssels eine Verschlechterung der Parkplatzsituation und eine Zunahme der Lärmbelastung durch Parkplatzsuchende ergeben.	spezifisch unterschiedlich ausgeprägte MIV-Anteile zum Ansatz, u.a. höhere MIV-Anteile für Handels- und Gastro- nomieeinrichtungen.  Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die Auswirkun- gen des vorhabenbezogenen Kfz-Verkehrsaufkommens beider Bebauungspläne Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost" (Ehemaliges KWU-Gelände) und Nr. 528 C "Goethequartier, auf das umgebende Straßennetz untersucht und die Leis- tungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte (einschließ- lich der neuen Verkehrsanlage Kaiserlei) nachgewiesen. Aus den Statistiken der Stadt Offenbach geht hervor, dass der Fahrzeugbestand in den statistischen Bezirken Messe- halle, Kaiserlei und Ledermuseum in den zurückliegenden Jahren 2010 - 2016 zusammengefasst bei 0,54 bis 0,62 private Pkw je Wohnung lag. Zudem ist aus den Statistiken ein Zusammenhang zwischen guter ÖPNV-Erschließung (Nähe zur S-Bahn) und niedrigerem Pkw-Besitz erkennbar, so dass der nach Stellplatzsatzung zur Anwendung kom- mende Stellplatzschlüssel aufgrund der sehr guten ÖPNV- Erschließung und unter Einbeziehung ergänzender alternati- ver Mobilitätsangebote (Car Sharing, Leihfahrradstation) plausibel ist.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
Bürger 2.02	26.09.2019	Im Rahmen des Bauvorhabens werden ehemals als Bürogebäude genutzte Immobilien zu Wohneinheiten umgebaut. Hierdurch verändert sich das Belastung des Kanalisationssystems.  Aus unserer Sicht ist zu erwarten, dass das veränderte Nutzungsprofil (Duschen, Wäschewaschen etc.) zu einem gegenüber der Nutzung als Bürogebäude erhöhten Abwasservolumen führen wird, das von der Kanalisation zu bewältigen ist. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt führen Starkregenereignisse regelmäßig zu Kellerüberflutungen in den an das Bauvorhaben angrenzenden Straßen. Treffen Starkregenereignisse auf eine durch das veränderte Nutzungsprofil noch höher belastete Kanalisation, ist mit einer Zunahme von Häufigkeit und Intensität der Überflutungen zu rechnen. Die Argumentation mit Simulationsberechnungen und der Erfüllung des Generalentwässerungs-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Bei jeder Planung und jedem Anschluss an das Kanalnetz der öffentlichen Entsorgung müssen die Einleitmengen mit dem Kanalnetzbetreiber abgestimmt werden. Im Zuge der bereits erteilten Baugenehmigungen wurden bereits Entwässerungsgesuche eingereicht.  Es besteht ein mit der ESO abgestimmtes Entwässerungskonzept. Dieses sieht eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers durch Retentionssysteme vor.  Das Entwässerungskonzept beinhaltet auch den Überflutungsnachweis im Falle eines 100-jährlichen Regenereignisses.  In den vorliegenden Baugenehmigungen wurden die Entwässerungsgesuche genehmigt. Darüber hinaus wurden die

		plans kann angesichts der bereits jetzt anzutreffenden Situation (vier Überflutungen innerhalb weniger Wochen alleine im Jahr 2016) nur als fragwürdig angesehen werden. Für umhegenden Wohngebiete, so auch für die Straße Auf der Reisweise, wird sich aus der Zunahme des Abwasservolumens eine Verschlechterung der bereits jetzt nicht hinnehmbaren Überflutungssituation ergeben.	Entwässerungskonzepte mit der Unteren Wasserbehörde und dem ESO auf Konformität abgestimmt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 2.03 26.	5.09.2019	Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir das Bauvorhaben prinzipiell begrüßen, eine weitere Verschlechterung der ohnehin in den letzten Jahren deutlich nachlassenden Wohnqualität in unserem Viertel jedoch nicht hinnehmen können.	Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.	
Bürger 3.01 29.	0.09.2019	Hierbei nütze ich die gebotene Gelegenheit zur Stellungnahme zur Bebauungsplanverfahrens Nr. 645 vom 05.09.2019.  1. Parkplätze: Alleine schon beim Vitopia Projekt gibt es zusätzlich "837 Wohneinheiten" und damit wird den Einfluss vom Goethequartier nicht mitgezählt. Dazu kommen dann noch den Gewerben und Freizeitanlagen, die tagsüber und während der Peaks morgens (Anlieferungen, DPD/DHL; usw.) und abends (einkaufen, Fitness, Gastronomie, Skyline Bar) erheblich zu Parkplatzsuche und die zu erwartende Chaos beitragen. Was wird hier getan wo es noch möglich ist?  a. Obwohl es eine Stellplatzsetzung gibt, die der Bauträger respektiert, stellt sich hier ein sehr realistisches Problem vor die kommende 20 Jahren.  Darum sind eine kurzfristige Revidierung und Alternativen – neue Parkhäuser in die direkte Umgebung dringend zu überlegen. Wie kommen von "0" Bewohner und "0" Gewerbe seit 20 – 30 Jahre, plötzlich auf mehr als 837 Wohneinheiten Vitopia und dazu Goethequartier, und dann das Gewerbe (40% der Flächen!)  b. Die Änderung der Stellplatzsetzung vor 5-6 Jahre ist jetzt für dieses Gebiet "Kaiserlei" absolut neu zu bewerten. Nicht nur gibt es kurzfristig mehr Einwohner und Gewerbe, aber der erwarteten neuen Hotels in die kommende 5 Jahren und das vorgesehene, neue Gewerbe verpflichtet zu einem rechtzeitigen Umdenken für dieses Gebiet. Was in andere Stadtteile gelten könnte geht hier sicherlich nicht auf.  c. Die "erwartende" Verkehrswende geht in Deutschland sehr, sehr langsam. Neue Gesetze, um dies zu bewirken gibt es	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Das städtebauliche Konzept sieht Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen vor, die sich vor allem an die Bewohner/innen des Quartiers und Bewohner/innen im Nahbereich des Quartiers richten, um die Nahmobilität zu stärken. In Verbindung mit dem Mobilitätskonzept, welches ergänzend zur sehr guten ÖPNV-Erschließung Anreize zum Umstieg vom Pkw auf die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (zu Fuß gehen, Radfahren und Öffentlicher Personennahverkehr) schaffen soll, ist von einer zukünftig eingeschränkten Pkw-Nutzung auf Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitwegen auszugehen. Infolgedessen wird die nach der Stellplatzsatzung herzustellende Stellplatzzahl den erwarteten tatsächlichen Stellplatzbedarf vollständig abdecken, wodurch Auswirkungen auf den Parksuchverkehr in den benachbarten Quartieren minimiert werden können. Eine Parkplatzsuche in benachbarten Quartieren wird zudem durch die bestehende Bewohnerparkzone (K) erschwert.  Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 645 "Kaiserlei-Quartier" (Ehemaliges KWU-Gelände) bezieht alle Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Handel, Freizeit) und alle Verkehrsmittel ein, darunter Fußgängerverkehr, Radfahren, Öffentlicher Personennahverkehr und motorisierter Individualverkehr.  Die zu Grunde gelegten Mobilitätskennziffern orientieren sich an den Annahmen zur Verkehrsmittelwahl bzw. zum	

	nicht und bekommt/wird viel Wiederstand bekommen. Bei uns ist das Auto eine "heilige Kuh". Darum ist diese "Erwartung" keine akzeptable Grundlage des Fortbestehens der heutigen Stellplatzsetzung im Kaiserleigebiet. d. Es gibt kein Gesetz der große Eigentümer oder Vermieter, wie der CG-Gruppe, dazu verpflichten kann nur Bewohner oder Gewerbe "ohne Auto/Parkplatz" aufzunehmen.	Modal-Split gemäß dem Verkehrsgutachten Rahmenplan Kaiserlei (PTV 2013), dem "Mobilitätssteckbrief für Offenbach (Wohnbevölkerung)", Forschungsprojekt Mobilität in Städten - SrV 2013 und dem Ergebnisbericht zur Auswertung der Mid-Daten (2008) für die Stadt Offenbach "Mobilität in der Stadt Offenbach". Hierbei kommen auch nutzungsspezifisch unterschiedlich ausgeprägte MIV-Anteile zum Ansatz, u.a. höhere MIV-Anteile für Handels- und Gastronomieeinrichtungen.  Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Kfz-Verkehrsaufkommens beider Bebauungspläne Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost" (Ehemaliges KWU-Gelände) und Nr. 528 C "Goethequartier, auf das umgebende Straßennetz untersucht und die Leistungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte (einschließlich der neuen Verkehrsanlage Kaiserlei) nachgewiesen. Aus den Statistiken der Stadt Offenbach geht hervor, dass der Fahrzeugbestand in den statistischen Bezirken Messehalle, Kaiserlei und Ledermuseum in den zurückliegenden Jahren 2010 - 2016 zusammengefasst bei 0,54 bis 0,62 private Pkw je Wohnung lag. Zudem ist aus den Statistiken ein Zusammenhang zwischen guter ÖPNV-Erschließung (Nähe zur S-Bahn) und niedrigerem Pkw-Besitz erkennbar, so dass der nach Stellplatzsatzung zur Anwendung kommende Stellplatzschlüssel aufgrund der sehr guten ÖPNV-Erschließung und unter Einbeziehung ergänzender alternativer Mobilitätsangebote (Car Sharing, Leihfahrradstation) plausibel ist.	
Bürger 3.02	e. <b>Carsharing</b> (12 Plätze), wodurch 42 Parkplätze entfallen, muss dringend in dem aktuellen Kontext revidiert werden. Carsharing liefert nicht den erwartenden Effekt. Siehe folgende Link: https://www.springerprofessional.de/carsharing/multimodalemobilitaet/der-nutzen-voncarsharing-ist-weiterhinumstritten/17102504".	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Im Rahmen des Mobilitätskonzepts soll ein stationsbasiertes Carsharing-Angebot mit 14 Carsharing-Fahrzeugen umgesetzt werden.  In dem genannten Artikel wird hierzu ausgeführt: "Vorherrschendes Modell sei in Deutschland hingegen das stationsbasierte Carsharing, bei denen die Fahrzeuge an festen Abhol- und Rückgabepunkten langfristig reservierbar für die	

		jeweils in der Umgebung wohnenden Carsharing-Kunden bereitgestellt werden. Das unterscheidet es vom Free Floating, das eher spontane One-Way-Fahrten begünstigt und Touren, bei denen man den Rückgabezeitpunkt nicht bestimmen kann. Für stationsbasiertes Carsharing sei der Nachweis einer erheblichen verkehrsentlastenden Wirkung bereits in zahlreichen wissenschaftlichen Studien geführt worden. Ein stationsbasiertes Carsharing-Fahrzeug kann 8 bis 20 private Pkw ersetzen, so eine BCS-Untersuchung von 2016. Nutzer dieser Variante tendierten im Verlauf ihrer Mitgliedschaft in einem Carsharing-Modell auf längere Sicht auch dazu, sich Zeitkarten für den ÖPNV anzuschaffen." In Abstimmung mit der Bauaufsicht und dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement wurde eine Ersatzquote von 1:4 (1 Carsharing-Fahrzeug ersetzt 4 private Pkw) eingerechnet, obwohl in der Fachliteratur Ersatzquoten von 1:8 bis 1:20 angegeben werden. Ein Blick auf die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main bestätigt diesen Ansatz. Nach dem Leitfaden zur Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main können durch die Bereitstellung eines Carsharing-Fahrzeuges grundsätzlich fünf notwendige Stellplätze ersetzt werden.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 3.03	2. <b>Abwasser</b> : Wir allen, die Anwohner und Stadt Offenbach, sind die Überschwemmungen im Kaiserleigebiet, insbesondere bei Starkregen – die durch Klimawandel zunehmen könnte – sehr bekannt. Dazu kommt jetzt eine ganz neue Situation, die ich gerne bezeichne als " <b>von 0 auf mehr als 837</b> ". Seit 30 Jahre kein Goethequartier, kein Vitopia, kein AXA. Die Kanalisation ist heute nicht in der Lage bei Starkregen die Wassermengen zu verarbeiten. Eine Auflage bei der Bauträger Rückhaltesysteme anzulegen ist nur beschränkt wirksam. Es ist ein Verschieben der Ursache (zu kleine Röhre, veraltete Kanalisation) auf der Kappe der Eigentümer. In unserem Wohnviertel tretet dies immer öfter auf, wenn die Kanalisation am August-Bebel-Ring mit unserer Kanalisation abgeschlossen wird. Bereits jetzt haben wir bei jedem Starkregen unter-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens wurde ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers durch Retentionssysteme vor.  Das Entwässerungskonzept beinhaltet auch den Überflutungsnachweis im Falle eines 100-jährlichen Regenereignisses.  Das im Bereich des Grundstücks Kaiserlei Offenbach zwischen Berliner Straße, Goethering und Strahlenbergerstraße aufkommende Niederschlagswasser kann im Gebiet fast vollständig versickert werden. Eine Einleitung in die Mischkanalisation ist nur bedingt erforderlich. Darüber hinaus	

	gelaufenen Keller und Parkplätze. Wenn die neuen Wohnräume bewohnt sind und das Gewerbe aktiv ist, wird die Kanalisation bei normalen Regen möglicherweise bereits Probleme geben. Warum kann Land Hessen hierfür kein Budget für Stadt Offenbach zur Verfügung stellen? Wir bezahlen jetzt bereits die höchste Grundsteuer. Wenn die nationale Grundsteueränderung eintritt wird es hier unbezahlbar durch Steuer. Dieses Geld wird aber nicht angewendet um die Anlagen (Abwasser, Verkehr, usw.) an die geänderte Lage anzupassen. Was wird hier kurzfristig gemacht?	wurden die Entwässerungskonzepte mit der Unteren Wasserbehörde und dem ESO auf Konformität abgestimmt.  In den vorliegenden Baugenehmigungen wurden die Entwässerungsgesuche genehmigt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
Bürger 3.04	3. Bodenänderungen und Geothermie. Geothermie und insbesondere die Anzahl von Bohrlöchern (260 Stück) ist ein Unikum in Deutschland. Dazu kommt, dass dieses Energiegewinnungsverfahren noch sehr jung ist und die Langzeit Erfahrung fehlt. Die in wissenschaftliche Artikel erwähnte Bodenerkältung, evtl. Austrocknung, könnte zu ganz neuen Problemen führen. Insbesondere komme ich hier zurück auf die Infraschall Möglichkeit.  Mehr und mehr werden Geräte als Quelle von Infraschall identifiziert. In unserem Wohnviertel gibt es Infraschall, noch immer, und die Ursache wird nicht weitergesucht. Was wird hier gemacht, insbesondere in Zusammenhang mit Geothermie? Momentan bin ich mit "maincubesone GmbH" in Kommunikation, da deren Kühlanlage eine Ursache sein könnt. Auch hier nur Wiederstand und ignorieren. Was wird hier getan um zukünftigen Problemen bevor zu kommen?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Anlagen zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie werden bereits seit den 1980er Jahren in Deutschland installiert. Aus der Branchenstudie des Bundesverbandes Wärmepumpe e.V. von 2018 geht hervor, dass im Jahr 2017 bereits mehr als 350.000 Anlagen in Deutschland installiert sind.  Eine "Bodenerkältung" bzw. Auskühlung des Untergrundes am Standort erfolgt nicht, da die Geothermieanlage im späteren Betrieb im ausgeglichenen Temperaturhaushalt gefahren wird. Dies wird erreicht, indem den Untergrund in den Wintermonaten zur Heizwärmebereitstellung Wärme entzogen wird. Über die Sommermonate wird dem Untergrund Wärme, infolge der Kühlung der Gebäude, zugeführt.  Aufgrund des geschlossenen Systems "Erdwärmesonde" erfolgt keine aktive Entnahme und Einleitung von Grundwasser. Folglich erfolgt keine Austrocknung des Untergrundes als Folge des Anlagenbetriebes. Infraschall wird durch die bestehende Anlage nicht er-zeugt, da sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht betrieben wird. Auch wird zukünftig von der Anlage kein Infraschall auf die Nachbarschaft erzeugt, da sich die Anlagenbestandteile (Wärmepumpen) innerhalb der Gebäude (Hausanschlussraum) befinden. Es erfolgt keine Außenaufstellung von technischen Geräten zum Betrieb der geplanten Geothermieanlage.  Aus der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen – Blatt geht zunächst hervor, dass sich das Bau-

		vorhaben in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet befindet. Diese Einstufung erfolgte seinerseits auf Grund dort befindlichen Kaiser-Friedrich-Quelle, welche bis April 2009 als Heilquelle staatlich anerkannt war und um deren Einzugsgebiet entsprechende Schutzzonen festgelegt wurden. Mit Widerruf der Anerkennung durch den Bescheid vom 21.04.2009 ist der Status als Heilquellenschutzgebiet und somit die Einstufung des Gebietes als hydrogeologisch ungünstig für Erdwärmesondenbohrungen hinfällig.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
Bürger 3.05	4. Umweltverträglichkeitsgutachten unter anderem zu Schallübertragung. Die neue Gebäudestruktur bei Vitopia und die geänderte Kaiserleikreisel führen automatisch zu ne er Lärmbelastung. Welche "aktuelle" Messungen haben stat gefunden oder sind geplant? Was tut Stadt Offenbach gege die Fluglärm-Messungen? Wenn gewusst ist, dass das Berechnungsverfahren theoretisch ist, warum tut man dageger dann nichts? Warum wird Land Hessen nicht miteinbezoger wenn es über Fluglärm und A661 geht? Welches aktuelle Umweltverträglichkeitsgutachten liegt hier vor?	t- kehr ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplan- Verfahrens Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein eine Schal- limmissions-Prognose erstellt, das sowohl den Fluglärm als
Bürger 3.06	5. <b>Verkehrsplanung</b> . Die zu erwartenden Problemen beim Parkplatz wird sich noch deutlicher manifestieren: Lieferverkehr, einkaufen, Elterntaxi bei Kita, Wohn/Arbeit Verkehr, Aund die neuen Hotels wird dazu führen dass die neue Verkehrsanlage Kaiserlei total überfordert wird in 2-3 Jahre.	

		Welche Alternativen sind vorgesehen?	Strahlenbergerstraße oder dem Goethering. In der Tiefgarage stehen unter Bauteil G insgesamt 8 Sprinter-Stellplätze (Zufahrt Strahlenbergerstraße) und unter Bauteil F insgesamt 5 Sprinter-Stellplätze (Zufahrt Planstraße) für Anlieferungen mit Transportern zur Verfügung. Weitere Kurzzeitstellplätze für Transporter (z.B. Paketdienste) und Bring-/ Holverkehr der KiTa könnten bei Bedarf am Goethering und in der Planstraße ausgewiesen werden. Weiterhin ist eine Verkehrsführung des Lieferverkehrs über eine Beschilderung gemäß Werbeanlagenkonzept vorgesehen, wodurch eine direkte Ansteuerung der Lieferfahrzeuge an die vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage sichergestellt werden kann. (Siehe auch Stellungnahme Bürger 1.02 Lieferverkehr)  Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Kfz-Verkehrsaufkommens beider Bebauungspläne Nr. 645 "Strahlenbergerstraße Ost" (Ehemaliges KWU-Gelände) und Nr. 528 C "Goethequartier" auf das umgebende Straßennetz untersucht und die Leistungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte (einschließlich der neuen Verkehrsanlage Kaiserlei) nachgewiesen.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 3.07		6. Schutz der Bürger. Als Bürger haben wir "Recht auf Vorsorgeschutz". Wenn Stellplatzsetzungen in einem Gebiet nicht zutreffen, warum diese dann nicht anpassen? Wenn Abwasser seit Jahren ein Thema ist, warum keine Alternativen planen und umsetzen? Warum theoretische Berechnungen, "erwartete Mobilitätsverhalten", ein Knotenpunkt, dass nicht mehr Verkehr aufnehmen kann vorschieben und nichts tun?  Als Anwohner und Burger in dieser Stadt hoffe, dass sich hier noch aktiv etwas ändert. Es ist möglich.  Mit freundlichen	Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.  Alle im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens erforderlichen Nachweise bezüglich Verkehr/Stellplätze gemäß rechtsgültiger Vorschriften sowie bezüglich der Entwässerung wurden erbracht und liegen vor.  Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach wird in regelmäßigen Abständen überprüft und bei offensichtlichen Missverhältnissen angepasst. Dies wird voraussichtlich im laufenden Jahr 2020 erneut passieren.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 4.01	3.10.2019	Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum oben genannten Be-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

bauungsplanentwurfes nehme ich wie folgt Stellung: **Vorbemerkungen:** 

Der erhebliche Umfang der Bebauung/ Konzentration der 837 Wohneinheiten und der 25.227 m² Gewerbefläche an einem Ort wird Auswirkungen haben, die jetzt noch niemand im vollen Umfang wissen kann.

Bereits bestehende Mehrfach-Belastungen für uns Anwohner der Wolframstraße, Willemerstraße, Auf der Reiswiese und Am Grenzgraben, sind bereits in den vergangenen Jahrzehnten stärker geworden. Diese sind:

- 1. Mehrfachbelastungen durch Lärmbelästigung und Luftverschmutzung durch Flugverkehr, Autobahn + Bahnstrecke.
- 2. Fehlende Park + Ride Parkplätze an der S-Bahn-Station Kaiserlei.

Dadurch angespannte Parkplatzsituation und ein zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr in unsrem Viertel

3. Wohnwert-Minderung und Wertminderung der Immobilien durch Verkehrs-Mehrbelastung.

In Folge der oben genannten Planung für die Bebauung "Vitopia" kann davon ausgegangen werden, dass im Umkreis von 400-500 Metern eine erhebliche Verschlechterung der Parkplatzsituation und ein zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr eintritt. Für mich als betroffenen Anwohner sind diese Auswirkungen nicht hinnehmbar.

Der im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erforderliche Stellplatznachweis wurde gemäß rechtsgültiger Vorschriften erbracht. Alle erforderlichen Stellplätze wurden im Geltungsbereich nachgewiesen.

Das städtebauliche Konzept sieht Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen vor, die sich vor allem an die Bewohner/innen des Quartiers und Bewohner/innen im Nahbereich des Quartiers richten, um die Nahmobilität zu stärken. In Verbindung mit dem Mobilitätskonzept, welches ergänzend zur sehr guten ÖPNV-Erschließung Anreize zum Umstieg vom Pkw auf die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (zu Fuß gehen, Radfahren und Öffentlicher Personennahverkehr) schaffen soll, ist von einer zukünftig eingeschränkten Pkw-Nutzung auf Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitwegen auszugehen. Infolgedessen wird die nach der Stellplatzsatzung herzustellende Stellplatzzahl den erwarteten tatsächlichen Stellplatzbedarf vollständig abdecken. wodurch Auswirkungen auf den Parksuchverkehr in den benachbarten Quartieren minimiert werden können. Eine Parkplatzsuche in benachbarten Quartieren wird zudem durch die bestehende Bewohnerparkzone (K) erschwert.

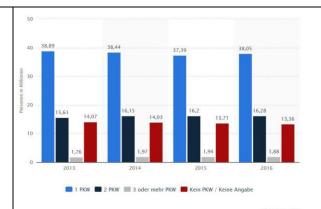
Die Verursachung der Schallimmissionen der A661 sowie des Fluglärms sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplan-Verfahrens.

Die Stadt Offenbach schöpft die ihr zur Verfügung stehenden Rechtsmittel hinsichtlich der Minderung bzw. Kompensation des Fluglärms bereits vollumfänglich aus. Darüber hinaus werden auch Bürgerinitiativen (z.B. www.bil-of.de) zur Minderung des Fluglärms von städtischer Seite unterstützt. Nähere Informationen zur Luftschadstoffbelastung können auch unter <a href="www.forum-flughafen-region.de">www.forum-flughafen-region.de</a> eingeholt werden.

Maßnahmen allgemeiner Art, z.B. P+R-Parkplatz, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 645 hinausgehen, sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplan-Verfahrens. Die angesprochenen Sachverhalte werden allerdings von der Stadt Offenbach geprüft und ggf. Maßnahmen ergriffen.

			Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 4.02	3.10.2019	Begründung:  1.Die Zahl der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach geforderten 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit sind ein theoretischer Wert, der an der Realität vorbei geht. Er ist eine Annahme und keine Aussage über das tatsächliche PKW-Aufkommen pro Haushalt.  Alle neueren größeren Wohnanlagen entlang der Berliner Straße und deren nächste Umgebung haben keine freien Stellplätze mehr. Für die Büronutzungen im Vitopia, insbesondere für Großraumbüros, sind zu wenige Stellplätze vorgesehen.  1.1 Anzahl Stellplätze im Vergleich: Nach der Stellplatzsatzung sind 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. In der Offenbacher Innenstadt gelten bereits 0,7 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit. Es gibt andere Städte, in denen 1,3 – 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden.  In der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach wird davon ausgegangen, dass durch-schnittlich nur jeder zweite Haushalt ein Auto hat. Diese Annahme wird hier widersprochen. Es muss davon ausgegangen werden, dass mindestens jeder Haushalt ein Auto hat. Wie zum Beispiel allgemein bekannt ist, gibt es am aktuellen Arbeitsmarkt viele Job-Pendler, die längere Fahrstrecken meistens mit einem eigenen Pkw zurücklegen.  Von Arbeitnehmern wird eine Flexibilität hinsichtlich des Standorte sinnes Arbeits-platzes gefordert. Doch viele Standorte sind mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (kurz ÖPNV) schlecht erreichbar. Auch vom Standort Kaiserlei mit der Nähe der S-Bahn-Haltstelle sind eine Arbeitsstellen im Umkreis mit Öffentlichen Verkehrsmittel schwierig oder nur mit langwieriger Anfahrt zu erreichen.  Auswirkungen sind Überparkung und belastender Parkplatzsuchverkehr in unserem Wohnviertel!  Was sind die objektiven Gründe dafür, die erforderliche Stellplatzanzahl bei Neubauten wie dem Vitopia mit 0,5 Stellplatz für pro Wohneinheiten anzunehmen? Seit 2007 ist die Anzahl der zugelassenen Fahrzeuge in der BRD um 4 Millionen kon-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Aus den Statistiken der Stadt Offenbach geht hervor, dass der Fahrzeugbestand in den statistischen Bezirken Messehalle, Kaiserlei und Ledermuseum in den zurückliegenden Jahren 2010 - 2016 zusammengefasst bei 0,54 bis 0,62 private Pkw je Wohnung lag. Bezogen auf die Gesamtstadt Offenbach lag der Fahrzeugbestand bei durchschnittlich 0,70 bis 0,75 private Pkw je Wohnung, wobei der Fahrzeugbesitz in den Stadtteilen in Abhängigkeit der Qualität der ÖPNV-Erschließung unterschiedlich hoch ausfällt. Nur für die statistischen Bezirke Mühlheimer Straße, Waldheim und Rumpenheim errechnet sich ein Fahrzeugbesitz von über einem privaten Pkw je Wohnung.  Aus den Statistiken ist ein Zusammenhang zwischen guter ÖPNV-Erschließung (Nähe zur S-Bahn) und niedrigerem Pkw-Besitz erkennbar, so dass der nach Stellplatzsatzung zur Anwendung kommende Stellplatzschlüssel aufgrund der sehr guten ÖPNV-Erschließung und unter Einbeziehung ergänzender alternativer Mobilitätsangebote (Car Sharing, Fahrradverleihstation) plausibel ist.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	

		tinuierlich auf 45,8 Mio. angestiegen. Quelle: Anzahl der gemeldeten Pkw in Deutschland in den Jahren 1960 bis 2017 https://de.statista.com/statistik/daten/studie/12131/umfrage/pkw-bestand-in-deutschland/	
Bürger 4.03	3.10.2019	1.2 Bestehende Belastungen durch Überparkung und Parkplatzsuchverkehr Dies ist in unserem Wohnviertel bereits jetzt der Fall. Besonders in der Willemer Straße werden von Bewohnern der Hochhäuser Berliner Straße 282, 284, 286 und 290 Fahrzeuge im Anwohner-Parkbereich abgestellt. Die Fahrzeughalter wurden mehr-fach darauf angesprochen. Sie sagten, dass die Bußgelder für Ordnungswidriges Parken günstiger sind, als die Miete für einen Stellplatz auf dem zu ihrer Mietwohnung gehörenden Grundstück.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Das städtebauliche Konzept sieht Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen vor, die sich vor allem an die Bewohner/innen des Quartiers und Bewohner/innen im Nahbereich des Quartiers richten, um die Nahmobilität zu stärken. In Verbindung mit dem Mobilitätskonzept, welches ergänzend zur sehr guten ÖPNV-Erschließung Anreize zum Umstieg vom Pkw auf die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (zu Fuß gehen, Radfahren und Öffentlicher Personennahverkehr) schaffen soll, ist von einer zukünftig eingeschränkten Pkw-Nutzung auf Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitwegen auszugehen. Infolgedessen wird die nach der Stellplatzsatzung herzustellende Stellplatzzahl den erwarteten tatsächlichen Stellplatzbedarf vollständig abdecken, wodurch Auswirkungen auf den Parksuchverkehr in den benachbarten Quartieren minimiert werden können. Eine Parkplatzsuche in benachbarten Quartieren wird zudem durch die bestehende Bewohnerparkzone (K) erschwert.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
Bürger 4.04	3.10.2019	Die Begründung, dass die Stellplatzzahl mit 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit zu gering angesetzt ist, wird weiterhin durch folgende Tatsachen belegt:  1.3 Anzahl der PKW pro Haushalt  Bevölkerung in Deutschland pro Haushalt von 2013 bis 2016 (Personen in Millionen)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die angegebenen Zahlen geben den nationalen Durchschnittswert wieder, unterscheiden also nicht zwischen verdichteten und ländlichen Siedlungsstrukturen. In diesem Zusammenhang wird in der zitierten Studie darauf hingewiesen, dass unterschiedliche Raumstrukturen einen Einfluss sowohl auf das Mobilitätsverhalten als auch den Pkw-Besitz haben und entsprechend die Pkw-Verfügbarkeit in dicht besiedelten Regionen abnimmt. Einfluss auf die Pkw-Verfügbarkeit haben zudem das Einkommen und der Haushaltstyp.  Eine Vielzahl der Stellplatzsatzungen anderer Mittel- und



Quelle: Statista; "Durchschnittlich gibt es ein bis zwei Autos pro Haushalt"

1.4. Ausblick zur Anzahl der PKW pro Haushalt

Seite 48 aus Untersuchung von Stellplatzsatzungen (BMUB), Quelle siehe unten

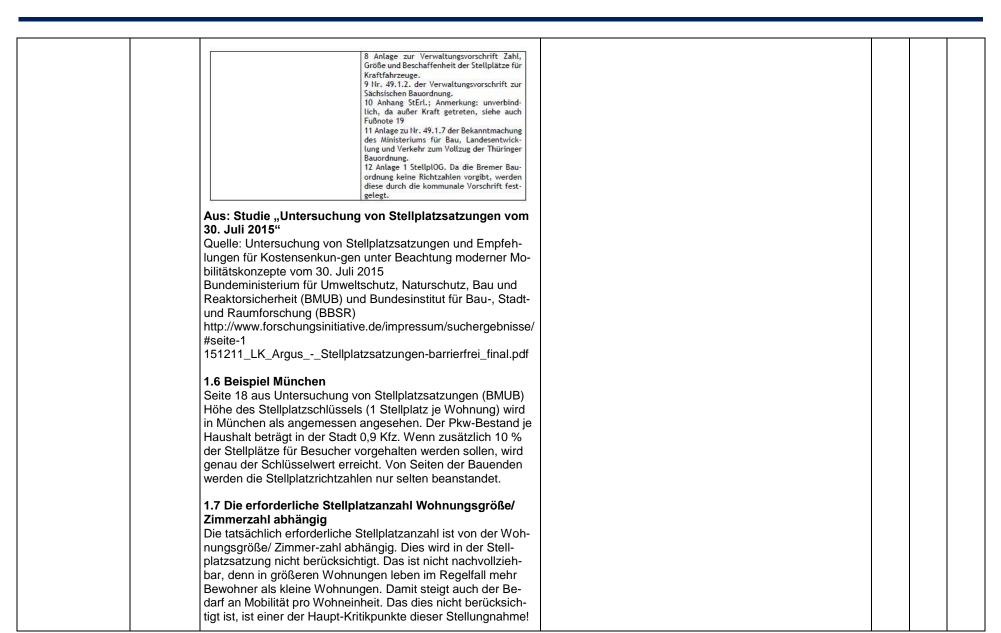
(6.6) Fazit zu Entwicklungen im Mobilitätsverhalten Den ausgewerteten Studien zufolge sind zukünftig vor allem folgende Entwicklungen zu erwarten: <u>Generell ist in den nächsten fünf bis zehn Jahren von einer langsam wachsenden Pkw-Motorisierung auszugehen. Langfristig wird eine Stagnation oder sogar eine Schrumpfung prognostiziert.</u> (Stand 30. Juli 2015)

**1.5 Richtzahlen für notwendige Stellplätze bei Wohnbauvorhaben in den Landes-bauordnungen** (Seite 13 aus Untersuchung von Stellplatzsatzungen (BMUB))

Großstädte bieten die Möglichkeit einer Einschränkung (Reduzierung) der herzustellenden notwendigen Stellplätze für den Wohnungsbau in Abhängigkeit der Qualität der ÖPNV-Erschließung, unter Einbeziehung eines Mobilitätskonzeptes und für den geförderten Wohnungsbau. Dies gilt bspw. für die Stadt Frankfurt am Main aber auch zwischenzeitlich für die Stadt München, in der in Verbindung mit einem fundierten Mobilitätskonzept eine Einschränkung der baurechtlich notwendigen Stellplätze stufenweise auf 0,8 (Standard) bis auf 0,3 Stellplätze je Wohnung möglich ist.

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

Bundesland	Richtzahlen	
Brandenburg *3	1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Wohnflä-	
	che 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m²	
	Wohnfläche	
Baden-Württemberg *4	1 Stellplatz je Wohnung, kann auf bis zu 2	
	Stellplätze je Wohnung erhöht werden	
Bayern *5	1 Stellplatz je Wohnung	
Niedersachsen *6	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilien-	
	häusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei	
	Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäu-	
AND THE WORLD WAR TO SELECT THE	den mit Wohnungen	
Nordrhein-Westfalen *7	1 Stellplatz je Wohnung bei Wohngebäuden	
Rheinland-Pfalz *8	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilien-	
	häusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei	
	Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäu-	
Sachsen *9	den mit Wohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung bei Wohngebäu-	
Sacriseri 7	den	
Schleswig-Holstein *10	1 Stellplatz je Wohnung bei Einfamilienhäu-	
Schleswig-Hotstelli 10	sern	
	0,7-1 Stellplatz je Wohnung bei Mehrfamili-	
	enhäusern und sonstigen Gebäuden mit	
_	Wohnungen	
Thüringen *11	1-2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilien-	
	häusern 1-1,5 Stellplätze je Wohnung bei	
	Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäu-	
	den mit Wohnungen	
Bremen *12	1 Stellplatz je Wohnung bis 160 m² 2 Stell-	
	plätze je Wohnung über 160 m² 0,8 Stell-	
	plätze je Wohnung bei Bauvorhaben mit	
2	mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m²	
Quellen	3 Ministerium für Infrastruktur und Raum-	
	ordnung, 2005.	
	4 § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden- Württemberg.	
	5 Anlage zur GaStellV.	
	6 Anlage zu den Ausführungsbestimmungen	
	zu § 47 NBauO.	
	7 Anlage zu 51.11 der Verwaltungsvorschrift	
r-	zur BauO NRW.	



		In Bremen und Brandenburg findet die Wohnungsgröße sinnvollerweise Berücksichtigung bei der Bemessung der Stellplatzanzahl:  Brandenburg: 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Wohnfläche  (4.2.3) Bremen - Grundlegende Vorschriften Dokument Seite 18 aus Untersuchung von Stellplatzsatzungen (BMUB)  In der Hansestadt Bremen regelt das zum 1. Januar 2013 in Kraft getretene Stellplatzortsgesetz die Vorschriften zum Stellplatzbau. Das Ortsgesetz legt die Stellplatzbaupflicht fest (§ 2 StellplOG), die nicht durch die Bremer Landesbauordnung vorgeschrieben wird. Die Baupflicht betrifft Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder. Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Anzahl der notwendigen Stell-plätze dient eine zum Ortsgesetz gehörige Richtzahlenliste ("Stellplatznormbedarf"). Dabei werden im Falle von Wohnvorhaben je nach Größe der Wohnung verschiedene Berechnungsschlüssel angelegt (Anlage 1 StellplOG):			
Dürger 4.05	2 10 2010	1 Stellplatz je Wohnung bei Wohnungen mit einer Fläche von unter 160 m², 2 Stellplätze je Wohnung bei Wohnungen mit einer Fläche von über 160 m², 0,8 Stellplätze je Wohnung bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen zu je maximal 90 m².	Die Stellungnehme wird zur Kenntnie genommen		
Bürger 4.05	3.10.2019	<ol> <li>Durch Gewerbe ausgelöster Parkplatzbedarf ist in der Planung für den Bebauungsplan Nr. 645 Vitopia nicht ausreichend berücksichtigt.</li> <li>Die Wohn- und Gewerbebebauung ist extrem dicht. Daher: Wo parkt der Lieferverkehr? Durch den stark gestiegenen Online-Handel werden viele Waren per Paket zum Käufer. Wo parken die Paketdienste? Wenn hierfür keine Parkflächen vorgesehen sind, kommt es zu erheblichen Verkehrsbehinderungen!</li> </ol>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Anlieferung des Handels (Geschäfte, Restaurants etc.) ist wie die Müllentsorgung über den Innenbereich vorgesehen. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von der Planstraße, Strahlenbergerstraße oder dem Goethering. In der Tiefgarage stehen unter Bauteil G insgesamt 8 Sprinter-Stellplätze (Zufahrt Strahlenbergerstraße) und unter Bauteil F insgesamt 5 Sprinter-Stellplätze (Zufahrt Planstraße) für Anlieferungen mit Transportern zur Verfügung. Weitere Kurzzeitstellplätze für Transporter (z.B. Paketdienste) und Bring-/ Holverkehr der KiTa könnten bei Bedarf am Goethering und in der Planstraße ausgewiesen werden, wodurch eine direkte Ansteuerung der Lieferfahrzeuge an die vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage sichergestellt		

			werden kann. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 4.06	3.10.2019	5)Schall-Reflektion durch Fassaden der Gebäude Wegen der bestehenden Mehrfachbelastungen durch Lärmbe- lästigung durch Flugverkehr, Autobahn + Bahnstrecke darf es zu keinen weiteren Erhöhung der Lärmbelastung kommen. Daher soll der Bauträger nachweisen, dass durch seine Be- bauung keine höhere Schall-Reflektion von Luftfahrt-, Bahn- und Straßenverkehr entsteht, als die zuvor genehmigte Fas- sade der Häuser im Altbestand, für den Bestandsschutz be- steht. Frage: Ist hier der Bestandsschutz anwendbar? Die Fassade wurde entfernt. Dies kann durch eine Schallsimulation geprüft werden. Sollte das Ergebnis sein, das das Schallaufkommen höher ist, als die Gebäude im Bestandsschutz, muss dem Bauträger eine entsprechende Schallabsorption der Fassaden Auflage ge- macht werden, die der Maximal der Schallreflektion Belastung der Gebäude im Bestandsschutz entspricht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Das Y-Hochhaus war im Bestand vor der Sanierung mit einer zu 100% glatten, reflektierenden Fassade ausgebildet. Die vorliegende Planung sieht eine durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnete Fassade vor, die nur noch ca. 50% äußere Reflexionsflächen aufweist. Hierdurch ist eine deutliche Reduzierung der Schallreflexion zu erwarten.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 4.07		6) Abwasser-Konzept, Abwasser -Kapazität Es wird bezweifelt, dass die Kanalisation, die ausreichende Kapazität für den Anschluss der großen Zahl der Wohnungen hat.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Bei jeder Planung und Anschluss an das Kanalnetz der öffentlichen Entsorgung müssen die Einleitmengen mit dem Kanalnetzbetreiber abgestimmt werden. Im Zuge der Baugenehmigungen wurden bereits Entwässerungsgesuche eingereicht und genehmigt.  Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	
Bürger 4.08		7) Geothermie Die Geothermie ist zwar nicht Teil der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und des Bebauungsplanes. Mir ist bekannt, dass sie eine andere Genehmigungsbehörde hat, nämlich den Regierungspräsidium Darmstadt. Jedoch gab es hier KEINE Bürgerbeteiligung für diese größte Geothermie-Anlage Deutschlands mit 263 genehmigten Bohrungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Aus der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen – Blatt geht zunächst hervor, dass sich das Bau- vorhaben in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet befindet. Diese Einstufung erfolgte seinerseits auf Grund	

Die Auswirkungen einer so verdichteten Anzahl von Bohrungen ist in einem Gebiet, das die Karte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLUG) weist das Kaiserlei-Gebiet weiträumig als Hydrogeologisch ungünstig (beige markierter Bereich) für Erdwärme ausweist. Ausschnitt Kaiserlei aus Standortbewertung Erdwärme:



Quelle:

https://www.offenbach.de/microsite/klimaschutzaktion/Energie/Erneuer-bare Energien/Geothermie/Geothermie.php

Wie sich bereits bei dem Kaiserlei-Umbau gezeigt hat, sind die Bodengegebenheiten - zum Beispiel das unvorhergesehene Auftreten von Fließsand- trotz Voruntersuchungen anders als gedacht. Dies könnte also auch für die Geothermie-Bohrungen beim Vitopia-Projekt zutreffen!

Quelle: Kaiserlei-Umbau wird teurer und dauert länger https://www.op-online.de/offenbach/kaiserlei-umbau-offenbach-wird-teurer-dau-ert-laenger-9937056.amp.html lch bedanke mich für die Berücksichtigung der Stellungnahme und der damit verbundenen Einwände!

dort befindlichen Kaiser-Friedrich-Quelle, welche bis April 2009 als Heilquelle staatlich anerkannt war und um deren Einzugsgebiet entsprechende Schutzzonen festgelegt wurden. Mit Widerruf der Anerkennung durch den Bescheid vom 21.04.2009 ist der Status als Heilquellenschutzgebiet und somit die Einstufung des Gebietes als hydrogeologisch ungünstig für Erdwärmesondenbohrungen hinfällig.

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